Auditdienst Rijk
Ministerie van Financiën

Onderzoeksrapport
Feitenrelaas verkoop pand Noordeinde 64/64a

Definitief

Colofon

Titel	Feitenrelaas verkoop Noordeinde 64/64a
Uitgebracht aan	drs. M.R. Schurink (Secretaris-Generaal Ministerie BZK)
Datum	9 december 2020
Kenmerk	2020-0000210606

Inlichtingen
Auditdienst Rijk
070-342 7700

Inhoud

Voorwoord—5

Resultaten onderzoek (beknopt)—6

1 Vraagstelling—11
1.1 Aanleiding—11
1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen—11
1.3 Rapport van feitelijke bevindingen—11
1.4 Beschikbare data—11
1.5 Leeswijzer—11

2 Feitenrelaas verkoop van het pand N64/64a—13
2.1 Inleiding—13
2.2 2013—13
2.2.1 Voorlopige overtolligstelling N64/64a—13
2.2.2 Geïnteresseerden—13
2.3 2014—13
2.3.1 Overtolligstelling—13
2.3.2 Taxatie—13
2.4 2016—14
2.4.1 Verkennende gesprekken gemeente, RVB en de heer partij C—14
2.4.2 Gemeente Den Haag gebruikt voorkeurspositie—14
2.4.3 Taxatie—15
2.4.4 Instemming (onder voorwaarden) met de verkoop—15
2.5 2017—15
2.5.1 De heer partij C reageert op de taxatie—15
2.5.2 AB-BC transactie—16
2.5.3 Achterterrein mag niet verkocht worden—16
2.6 2018—17
2.6.1 Achterterrein en overtolligstelling; vervolg—17
2.6.2 Nieuw aanbod, nieuwe afspraken en een nieuwe taxatie—18
2.6.3 Voorbereiding verkoop en overdracht—19
2.6.4 Andere geïnteresseerden melden zich—19
2.6.5 Koopovereenkomst—19
2.6.6 Financiering nog niet geregeld—19
2.6.7 Signaal private financier—20
2.6.8 Overdracht—20
2.6.9 Nieuwe situatie en functie N64/64a—20

3 Zijn er op basis van het feitenrelaas punten die opvallen in het licht van de geldende regeling materieel beheer Rijksoverheid?—22
3.1 Inleiding—22
3.2 Rapport van feitelijke bevindingen: wat valt op en wat niet?—22
3.3 Regeling materieelbeheer Rijksoverheid 2006—22
3.4 Wat valt op?—22
3.4.1 Overtolligstelling (RMR2006 artikel 9 lid 1,2 en 3)—22
3.4.2 Natuurlijk persoon (RMR2006, artikel 9 lid 7 en 9)—23
3.5 Taxaties en herbestemming in de publieke sfeer—24

4 Zijn er op basis van het feitenrelaas punten die opvallen in het licht van de geldende taxatieprocedure?—26
4.1 Rapport van feitelijke bevindingen: *wat valt op en wat niet?*—26
4.2 Proces van aansturing taxatie N64/64a vergeleken met twee andere taxaties (signalen van onrechtmatigheden)—26
4.3 Wat valt inhoudelijk aan de taxatie van N64/64a op in het licht van de taxatieprocedure?—26

5 Verantwoording onderzoek—28
5.1 Afbakening—28
5.2 Gebruik van citaten (e-mails)—28
5.3 Beschikbare data—29
5.4 Werkzaamheden—29
5.5 Hoor- en wederhoor—29
5.6 Gehanteerde Standaard—29
5.7 Verspreiding rapport—29

6 Ondertekening—31

Bijlage 1 Managementreactie—32

Bijlage 2 RMR2006—34

Bijlage 3 Verkoopprocedure RVB—37

Bijlage 4 Overzicht taxaties pand N64/64a—39

Voorwoord

Op 11 juni 2018 is door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het pand Noordeinde 64/64a (N64) verkocht. Het pand Noordeinde 64/64a is een pand in het centrum van Den Haag dat grenst aan Paleis Noordeinde. Sinds de verkoop verschijnen er berichten in de media waarin met verbazing kennis wordt genomen van de wijze van verkoop en het uiteindelijke verkoopbedrag. De media suggereren dat de verkoop, wellicht bewust, niet op een juiste wijze is verlopen. Door de 2e Kamerfractie van de partij 50PLUS zijn in het licht van deze berichtgeving op 4 februari 2020 schriftelijke Kamervragen gesteld aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) over de verkoop. Ten einde deze Kamervragen goed te kunnen beantwoorden, zonder de schijn van vooringenomenheid, is aan de Auditdienst Rijk (ADR) gevraagd om onderzoek te doen naar deze verkoop door het RVB. Dit rapport bevat de resultaten van dit onderzoek.

Door middel van een feitenrelaas wordt beschreven hoe de verkoop in de tijd is gelopen. Het feitenrelaas is onderzocht vanuit de rol van het Rijk; de verkoop door het RVB aan de gemeente Den Haag. Het feitenrelaas beschrijft ook deels de verkoop van de gemeente Den Haag aan een derde partij. De reden hiervan is dat bepaalde onderdelen van de verkoop van Noordeinde N64/64a door het RVB aan de gemeente Den Haag onlosmakelijk waren verbonden aan de verkoop van Noordeinde 64/64a door de gemeente aan een derde partij. Naar de verkoop door de gemeente Den Haag aan een derde partij is behoudens de beschrijvingen in het feitenrelaas geen aanvullend onderzoek gedaan. Alle betrokkenen die in beeld waren bij de verkoop door het RVB aan de gemeente Den Haag zijn beschreven met als doel een zo volledig en feitelijk mogelijk feitenrelaas. Het onderzoek heeft zich niet specifiek gericht op het ontdekken van fraude. De onderzoekers zijn wel alert geweest op signalen van fraude. Tijdens het onderzoek hebben wij geen signalen van fraude ontdekt.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de International Internal Audit-standaarden en gebaseerd op eigenstandig verzamelde schriftelijke bronnen als op schriftelijke bronnen die zijn aangeleverd door het Rijksvastgoedbedrijf. Het RVB heeft verklaard alle relevante schriftelijke bronnen over de verkoop van het pand N64/64a aan de onderzoekers van de ADR ter beschikking te hebben gesteld. De onderzoekers zien dat in het publieke debat over de verkoop van het pand noordeinde 64/64a soms bronnen worden gebruikt die niet in het bezit zijn van de ADR en die niet openbaar toegankelijk/opvraagbaar zijn. Deze bronnen zijn niet gebruikt bij het onderzoek.

Resultaten onderzoek (beknopt)

Dit rapport is een rapport van feitelijke bevindingen conform de standaarden van het Institute of Internal Auditors (IIA). Er worden feiten gerapporteerd. Aan de onderzoekers is gevraagd om een feitenrelaas in kaart te brengen en op basis hiervan aan te geven wat opvalt wanneer dit wordt vergeleken met geldende regels en procedures. Daar waar het feitenrelaas en regelingen/procedures afwijken, beschouwen de onderzoekers dit als opvallend. Echter, daar waar feiten en regelingen/procedures overeenkomen wordt dit beschouwd als niet opvallend. Op een aantal punten na leidt het feitenrelaas niet tot opvallendheden. Punten die de onderzoekers opvallen zijn geen oordeel. Het zijn feitelijke bevindingen. De betekenisgeving en oordeelsvorming hiervan is aan de lezer. Dit betreft ook het feitenrelaas dat wel overeenkomt met de regelingen/procedures, en hierdoor niet als opvallend wordt beschouwd. Ook dit is geen oordeel door de onderzoekers en ook hier is het aan de lezer om zelf betekenisgeving te geven en zich een oordeel te vormen.

Hoe is de verkoop en taxatie van Noordeinde 64/64a door het Rijksvastgoedbedrijf verlopen en aangestuurd?

De verkoop van het pand Noordeinde 64/64a (N64/64a) start in maart 2013 met een voorlopig besluit tot overtolligstelling in afwachting van uitsluitsel over de veiligheidszone[1] van Paleis Noordeinde. Het pand N64/64a grenst aan Paleis Noordeinde. In het voorjaar van 2016 zijn de eerste gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt tussen de gemeente Den Haag (partij B), het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) (partij A) en de heer partij C[2] over een onderhandse verkoop van het pand N64/64a. De heer partij C is een ondernemer die N64/64a wil gebruiken voor het verkopen van tassen en het creëren van een woonmogelijkheid met opleidingsplaatsen voor vluchtelingen. Dit wil de heer partij C realiseren in samenwerking met een stichting. Door de gemeente Den Haag en het RVB wordt afgesproken het pand N64/64a marktconform te (ver)kopen. De gemeente wil verkopen door een ABC-transactie en het RVB door een AB-BC transactie. Een AB-BC transactie is uiteindelijk leidend voor de verkoop: Het RVB (partij A) verkoopt aan de gemeente (partij B) en de gemeente (partij B) verkoopt aan de heer partij C. Er zijn bij een AB-BC transactie twee aparte koopovereenkomsten. Het pand N64/64a wordt op verzoek van het RVB op 27 december 2016 door een beëdigd taxateur van een makelaars- en taxatiekantoor getaxeerd op een marktwaarde van €1.745.000[3]. Partij C laat een ontwerp, gemaakt door een architectenkantoor, voor herontwikkeling van N64/64a taxeren voor de financiering. Dit ontwerp waarin N64/64a wordt verbouwd tot vijf woningen, vijf parkeerplaatsen en commerciële ruimten wordt na realisatie (fictieve situatie) op 26 oktober 2017 getaxeerd[4] op €3.6 miljoen. Met aftrek van een verbouwing van €750.000[5] leidt dit tot een geschatte marktwaarde van €2.850.000. De verantwoordelijk taxateur heeft bij deze geschatte marktwaarde wel een aantekening (citaat) *de waarde betreft duidelijk niet de marktwaarde, aangezien de situatie afwijkt van de feiten per waardepeildatum. De reden dat wij deze waarde vermelden is dat de opdrachtgever inzicht wil krijgen in het eventuele waarde-effect van de herontwikkeling*[6].

[1] Periferie beveiliging Koninklijk Huis
[2] In het privaatrecht wordt bij verkoop van onroerend goed gesproken over partij A als verkopende partij (het RVB), partij B (de gemeente) als doorverkopende partij en partij C als verkrijgende partij.
[3] Samenstel van woning (€600.000), winkel (€735.000) en kantoorpand met 10 parkeerplaatsen (€410.000)
[4] Het MVGM-taxatierapport 'De Rijnstroom', Noordeinde 64-64a, d.d. 23-01-2018 is door de opdrachtgever op 23 oktober 2020 aan de ADR is gestuurd ten behoeve van voorliggend onderzoek.
[5] De verantwoordelijk taxateur van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. geeft aan dat desbetreffende kosten lastig zijn in te schatten en dat deze met voorzichtigheid (vanwege de directe invloed op de waardeontwikkeling) moeten worden gehanteerd
[6] MVGM-taxatierapport 'De Rijnstroom', Noordeinde 64-64a, d.d. 23-01-2018

Alleen, de verkoop gaat op dat moment niet door. Er is de wens om het achterterrein (parkeerplaatsen) in eigendom van de Staat te houden. Dit leidt op 26 april 2018 tot een aangepast aanbod, een aangepast koopcontract en een hertaxatie op basis van het prijspeil september 2017 (moment van wilsovereenstemming). Het rapport met de hertaxatie waardeert het pand N64/64a zonder achterterrein op €1.685.000[7]. In juni 2018 wordt de koopovereenkomst tussen het RVB en de gemeente Den Haag getekend waarna in september 2018 de betaling en overdracht plaatsvindt tussen het RVB en de gemeente Den Haag, die het pand volgens afspraak voor dezelfde prijs doorverkoopt aan de heer partij C.

In 2019 – een jaar na de verkoop – wil de nieuwe eigenaar van het pand N64/64a (het pand is door partij C doorverkocht) een vergunning aanvragen voor een hotel. Het vestigen van een hotel in het pand N64/64a heeft mogelijk gevolgen voor privacy, waardigheid en beveiliging van het naastgelegen complex Paleis Noordeinde. Naar aanleiding van deze vergunningsaanvraag en mogelijk nieuwe functie[8] van het pand N64/64a buigt een projectgroep met rijks- en gemeenteambtenaren zich over de gevolgen voor privacy, waardigheid en beveiliging van het naastgelegen complex Paleis Noordeinde. In dit kader worden op dat moment verschillende opties gewogen. Een van de opties in 2019 is om een deel van het pand N64/64a terug te kopen[9].

Regeling materieelbeheer Rijksoverheid 2006
De Regeling materieelbeheer Rijksoverheid (RMR2006) is door de onderzoekers gebruikt om het verkoopproces van N64/64a te beschrijven en te analyseren. De RMR2006 is op 1 januari 2018 vervangen door de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017. Het verkoopproces vond plaats in de periode dat de regeling materieel beheer uit 2006 werd vervangen door die van 2017. Onderdeel van het (voor)onderzoek betrof ook (de feitelijke besluitvorming over) de gebruikte regeling. Het vooronderzoek laat zien dat op 1 januari 2018 de verkoop van N64/64a nog niet afgerond is maar zich volgens het RVB al wel in de precontractuele fase bevond. Er was volgens direct betrokkenen wilsovereenstemming. Het zou volgens deze direct betrokkenen van het RVB privaatrechtelijk onjuist zijn om op dat moment een andere regeling geldend te laten zijn. Ook de landsadvocaat geeft aan dat de RMR 2006 de geldende regeling was bij de verkoop van N64/64a[10].

Wat valt op in het licht van de geldende regeling?
De verkoop van het pand N64/64a gebeurt op basis van artikel 9 in de Regeling materieel beheer rijk 2006 (RMR2006)[11] (zie bijlage 2)[12]. Wanneer het feitenrelaas en artikel 9 uit RMR2006 door de onderzoekers naast elkaar worden gelegd dan vallen de volgende onderwerpen op:

1. Het formele besluit tot overtolligstelling[13]
2. De verkoop aan een natuurlijk persoon[14]
3. De optimale herbestemming in de publieke sfeer[15]

Ad 1 <u>Het formele besluit tot overtolligstelling.</u>
De RMR2006 vereist voor de verkoop van onroerend goed door het Rijk een besluit tot overtolligstelling. Er is een voorlopige overtolligstelling van 27 maart 2013 waarin staat dat "*onderzocht wordt of dit object (lees; N64/64a) nog tot de veiligheidszone van paleis Noordeinde behoort*". Het pand N64/64a wordt na de voorlopige overtolligstelling aan het Rijksvastgoed en ontwikkelbedrijf (RVOB) overgedragen maar kan pas worden afgestoten wanneer de NCTV (in samenspraak

[7] Woning (€785.000), winkel (€740.000) en kantoorpand excl. achterterrein (€160.000)
[8] Het betreft hier geen wijziging van het bestemmingsplan maar van de feitelijke bestemming.
[9] Dit zijn feiten van na de verkoop van het pand N64/64a door het RVB. Echter, deze feiten zijn door de ADR beoordeeld als belangrijk voor een compleet feitenrelaas. Rapportage is conform IIA-standaard 2440.C2.
[10] Brief van Pels, Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. aan Advocatenkantoor Fransen, 8 november 2019.
[11] In bijlage 2 zijn de relevante artikelen en toelichting opgenomen over de verkoop van onroerend goed door het Rijk.
[12] Op 1 januari 2018 is de RMR2006 vervangen door regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017
[13] Zie bijlage 2 artikel 9 lid 1,2 en 3
[14] Zie bijlage 2 artikel 9 lid 7 en 9
[15] Zie bijlage 2 Algemene toelichting bij artikel 9 en artikelsgewijs bij zevende lid

met de DKH) uitsluitsel geeft over de veiligheidszone[16]. Dit uitsluitsel wordt door de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid NCTV en de Dienst van het Koninklijk Huis (DKH) voorafgaand aan de verkoop van N64/64a via de mail op verschillende momenten gegeven. Op 8 mei 2018 bevestigt de NCTV via de mail toestemming te geven voor de verkoop. Het valt de onderzoekers op dat in navolging op de voorlopige overtolligstelling er geen formeel schriftelijk besluit is met de uitkomsten van het onderzoek naar de veiligheidszone van Paleis Noordeinde en de gevolgen hiervan voor de overtolligstelling van N64/64a.

Ad 2 <u>De verkoop aan een natuurlijk persoon</u>
In de RMR2006 staat dat de beleidslijn is "*om onroerend goed op de vrije markt aan te bieden*". Een uitzondering op deze algemene beleidslijn staat in het zevend lid; "*teneinde de publieke dienst of taken die met publieke middelen worden bekostigd, zo doelmatig mogelijk te realiseren, is het in de praktijk wenselijk gebleken om bij de verkoop of de verhuur van overtollig onroerend goed niet altijd zonder meer met de hoogstbiedende partij in zee te gaan. Er is behoefte gebleken om aan publieke instellingen of met publieke gelden bekostigde instellingen een zekere voorkeurspositie te kunnen toekennen*". Deze voorkeurspositie wordt behoudens enkele uitzonderingen niet toegekend aan natuurlijke personen[17]. De voorkeurspositie is uitgewerkt in de reallocatieprocedure die inhoudt in dat andere (met name provincie en gemeente) overheden wordt gevraagd of zij geïnteresseerd zijn in de aankoop van het betreffende vastgoed[18]. Indien dit het geval is kan er tegen een door een (externe) onafhankelijke taxateur bepaalde marktwaarde onderhands worden gekocht. Indien de reallocatieprocedure niet leidt tot verkoop, wordt overgegaan tot een openbare verkoop.

Het valt de onderzoekers in dit kader op dat vanaf het begin de verkoop erop is gericht om het pand N64/64a door de gemeente onderhands door te verkopen aan een natuurlijk persoon (met maatschappelijke plannen met het pand N64/64a). Het pand N64/64 is niet op de vrije markt aangeboden.

Ad 3 <u>De optimale herbestemming in de publieke sfeer</u>
De bedoeling (de geest) van de wet-/regelgever met artikel 9 van de RMR2006 is *om onroerend goed een optimale herbestemming in de publieke sfeer te geven* door *publieke instellingen of met publieke gelden bekostigde instellingen een zekere voorkeurspositie te kunnen toekennen, teneinde de publieke dienst of taken die met publieke middelen worden bekostigd zo doelmatig mogelijk te realiseren.* Om deze bedoeling van de wet-/regelgever te concretiseren (de letter), is o.a. de voorkeursvolgorde uit artikel 9 lid 7 van de RMR2006 uitgewerkt in een reallocatieprocedure[19]. *De reallocatieprocedure houdt in dat andere (met name provincie en gemeente) overheden wordt gevraagd of zij geïnteresseerd zijn in de aankoop van het betreffende vastgoed. Indien dit het geval, kan er tegen een door een (externe) onafhankelijke taxateur bepaalde marktwaarde onderhands worden gekocht…Indien de reallocatieprocedure niet leidt tot verkoop, wordt overgegaan tot een openbare verkoop*[20].

Na een kwalitatieve analyse[21] van de data over het verkoopproces valt het de onderzoekers op dat het RVB en de gemeente in het verkoopproces verhoudingsgewijs meer aandacht lijken te hebben gehad voor de juridische uitwerking van artikel 9 in een privaatrechtelijke verkooptransactie (ABC of AB-BC) en minder aandacht voor de bedoeling (de geest) van de wet-/regelgever om het pand N64/64a een optimale herbestemming in de publieke sfeer te geven door een publieke instelling of met publieke gelden bekostigde instelling, teneinde de publieke

[16] Periferie beveiliging Koninklijk Huis
[17] Artikel 9, lid 8 biedt de mogelijkheid om aan een gebruiksgerechtigde die de onroerende zaak voorafgaand aan het moment van afstoting in (deels) gebruik heeft of een aangrenzende eigenaar een voorkeurspositie te verlenen.
[18] In de regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 worden nadere (lees; striktere) regels gesteld omtrent een herbestemming in de publieke sfeer door lagere overheden.
[19] In de regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 worden nadere (lees; striktere) regels gesteld omtrent een herbestemming in de publieke sfeer door lagere overheden.
[20] Zie brief Minister Blok aan de Kamer van 25 juni 2013; Kamerstuk 31 490
[21] Atlas-ti is analyse- en onderzoekssoftware die de ADR gebruikt voor de analyse van kwalitatieve data.

dienst of taken die met publieke middelen worden bekostigd zo doelmatig mogelijk te realiseren. Het lijkt erop dat in de verkoopprocedure door het RVB en de gemeente meer aandacht was voor de letter dan voor de geest van artikel 9 RMR2006.

Taxaties en herbestemming in de publieke sfeer
Er zijn vier taxaties van N64/64a bestudeerd. Zie bijlage 4 voor een vergelijkend overzicht. In de drie taxaties voor de onderhandse aan- en verkoop van N64/64a wordt uitgegaan van toekomstig gebruik binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan; detailhandel, dienstverlening, horeca licht, gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, welzijn, wonen, hotel, sport en kantoor. Afhankelijk van het toekomstig gebruik, het verdienmodel, de verwachte rendementen en de verbouwingskosten komen de taxateurs met als opdrachtgever het RVB respectievelijk partij C op basis van verschillende rekenmodellen tot verschillende marktwaardes. De ingevoerde waardes in de rekenmodellen zijn deels op basis van professional judgement van de taxateur. De taxateur met partij C als opdrachtgever[22] taxeert de toekomstige waarde van N64/64a na verbouwing – op basis van een ontwerp door een architect – met eigen gebruik, verhuur van 5 appartementen, 5 parkeerplaatsen en commerciële ruimten. De taxateur van het RVB taxeert op basis van eigen gebruik, verhuur van 2 luxeappartementen, een winkel, een kantoor en 10 parkeerplaatsen. De actuele marktwaarde is een afgeleide van de toekomstige marktwaarde door deze te verminderen met de kosten voor o.a. de verbouwing en herontwikkeling. Zie bijlage 4 voor de precieze bedragen

Het valt de onderzoekers in het licht van artikel 9 van de RMR2006 op dat in geen van de taxatierapporten voor aan-/verkoop van N64/64a de herbestemming in de publieke sfeer – vereiste voor onderhandse verkoop – wordt gebruikt bij de berekening van de marktwaarde. N64/64a lijkt vooral te zijn getaxeerd op basis van rendementen op nog te ontwikkelen commercieel vastgoed.

Proces van aansturing taxatie N64/64a vergeleken met het proces van aansturing van twee andere taxaties door het RVB (signalen van onrechtmatigheden)
De gehanteerde standaard voor dit onderzoek (IIA) schrijft voor dat de onderzoekers in het kader van beroepsmatige zorgvuldigheid alert zijn op onrechtmatigheden[23]. In het licht van de commotie over de verkoop en taxatie van N64/64a is dit o.a. gebeurd door het proces van aansturing van de taxatie van N64/64a te vergelijken met twee andere taxaties door het RVB uit dezelfde periode. Opvallende afwijkingen in het proces van aansturen van deze taxaties kunnen een indicator zijn voor onrechtmatigheden. Eén taxatie is aangeleverd door het RVB en een andere taxatie is door de onderzoekers geselecteerd. Op basis van de vergelijking hebben de onderzoekers in het proces van aansturing geen afwijkingen gevonden die zouden kunnen wijzen op onrechtmatigheden.

Wat valt op aan de taxatie van N64/64a door het RVB?
De taxatieprocedure is door het RVB beschreven in een interne notitie van medio 2006[24] genaamd verkoopprocedure, paragraaf waardebepaling (zie bijlage 3). Er staat dat een taxatierapport minimaal verslag doet van a) bestemming b) waardebepalende factoren c) marktsituatie en d) de volgens NEN-normen bepaalde bruto- en verhuurbare vloeroppervlakte. Een gecertificeerd taxateur, werkzaam bij de afdeling verkoop van het RVB, komt na een toets op de vier onderwerpen in de taxatierapporten uit 2016 en 2018 tot de volgende conclusie; *de taxateur heeft in redelijkheid tot de in het gewijzigde taxatierapport genoemde waardebepalingen kunnen komen. Het waardebegrip, de waarderingsmethode en de input hiervoor zijn juist gehanteerd voor dit object.*

---

[22] Taxatie bedrijfsmatig vastgoed, 'De Rijnstroom', Noordeinde 64-64a, 23 januari 2018, MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
[23] Internationale standaarden voor de beroepsuitoefening van internal audit (standaard 1220)
[24] Deze verkoopprocedure uit medio 2006 is op onderdelen niet actueel. Zo wordt er o.a. verwezen naar een raamcontract met DTZ Zadelhoff uit 1994.

Wanneer de minimale punten uit de paragraaf waardebepaling en de taxatierapporten door de onderzoekers naast elkaar worden gelegd dan valt het de onderzoekers op dat in (de totstandkoming) van deze conclusie geen melding wordt gemaakt van de volgende punten in de taxatierapporten[25];

1. In het taxatierapport 2016 ontbreken kantoren als referentieobjecten (panden in de buurt) terwijl er is gekozen voor een taxatiemethode met referentiepanden.
2. De marktwaarde wordt berekend aan de hand van een rekenmodule op basis van ingevoerde geschatte huuropbrengsten[26]. Bij de berekening van de (deel)waarderingen van het kantoor en de winkel valt op dat in het taxatierapport niet wordt toegelicht waarom de gebruikte huuropbrengst per m^2 in het rekenmodel (€ 125,00,- per m^2 voor de winkel en € 91,00 per m^2 voor het kantoor) lager is dan de huuropbrengsten van opgenomen referentiepanden. Een lagere ingevoerde huuropbrengst leidt in het rekenmodel tot een lagere marktwaarde.
3. De geschatte verbouwingskosten voor de woningen in de taxatierapporten – met het RVB als opdrachtgever – 2016 (€732.000) en 2018 (€775.000) zijn ruim drie keer hoger dan de geschatte verbouwingskosten (€239.100) in het taxatierapport van 2014[27]. In de taxatierapporten 2016 en 2018 valt op dat er geen onderbouwing is voor de gebruikte renovatiekosten van €1575 per m2. Verbouwingskosten leiden tot een lagere taxatiewaarde doordat zij in mindering worden gebracht op de getaxeerde marktwaarde.
4. Er is een gecertificeerd inmeetrapport N64/64a van 3 februari 2014 van een extern bureau. Hierin staan de vloeroppervlaktes volgens de NEN 2580 norm. Naar dit inmeetrapport wordt in de taxatierapporten verwezen in het hoofdstuk 'geraadpleegde bronnen en overige gebruikte informatie'. Het valt de onderzoekers op dat de gehanteerde metrages in de taxatierapporten 2014, 2016 en 2018 lager zijn dan de metrages volgens het NEN-inmeetrapport en dat hiervoor in de taxatierapporten geen verklaring wordt gegeven.

[25] De onderzoekers hebben de opvallende punten aan verantwoordelijk taxateur Frisia voorgelegd. Door Frisia is geen informatie aangeleverd die als evidence in dit rapport kan worden gebruikt. Frisia geeft aan dat het rapport voor de gemiddelde niet vastgoeddeskundige niet goed is te lezen en is bereid om zelf een inhoudelijke toelichting te geven als daarom gevraagd wordt.

[26] De rekenmodule taxatiemanagementsysteem (TMS) is ontwikkeld door het Taxatie Management Instituut (TMI) en is bedoeld om taxatieprofessionals te laten werken met dezelfde uitgangspunten. De berekeningen zijn samen met het taxatierapport in concept aan het RVB voorgelegd.

[27] In 2014 is door een beëdigd taxateur van een ander kantoor dan de taxaties van 2016 en 2018, een taxatie van N64/64a uitgevoerd voor een waardebepaling voor de Rijksbalans (zie bijlage 4).

1 Vraagstelling

1.1 Aanleiding

Op 11 juni 2018 is door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) het pand Noordeinde 64/64a (N64/64a) aan de gemeente Den Haag verkocht. Het pand N64/64a is een pand in het centrum van Den Haag dat grenst aan Paleis Noordeinde. Voorafgaand, tijdens en na de verkoop verschijnen er kritische berichten in de media. De media suggereren dat de verkoop niet op een juiste wijze is verlopen. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) is verantwoordelijk voor het RVB. Ten einde (Kamer)vragen over de verkoop gefundeerd te kunnen beantwoorden is door de Secretaris-Generaal van het Ministerie van BZK aan de Auditdienst Rijk (ADR) gevraagd om onderzoek te doen naar de verkoop van het pand N64/64a door het RVB.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

Het doel van het onderzoek is om de feiten en opvallendheden rondom de verkoop van het pand N64/64a in kaart te brengen. Het onderzoek focust op de vastgestelde feiten van de verkoop van het pand N64/64a. De volgende hoofdvraag wordt in voorliggend rapport beantwoord;

Hoe is de verkoop en taxatie van Noordeinde 64/64a door het Rijksvastgoedbedrijf verlopen en aangestuurd? Wat valt hierbij op in het licht van de geldende regelgeving en taxatieprocedure?

Dit gebeurt aan de hand van de volgende deelvragen:

1. *Geef aan de hand van een tijdlijn en een feitenrelaas een beschrijving van het verkoopproces van Noordeinde 64 door het Rijksvastgoedbedrijf.*
2. *Zijn er op basis van de tijdlijn en het feitenrelaas punten die opvallen in het licht van de geldende regeling materieel beheer Rijksoverheid?*
3. *Zijn er op basis van de tijdlijn, het feitenrelaas en vergelijkbare taxaties punten die opvallen in het licht van de geldende taxatieprocedure?*

1.3 Rapport van feitelijke bevindingen

Voorliggend rapport van feitelijk bevindingen kent geen conclusies. Het betreft hier een beschrijving van de feiten zonder oordeel. Het is aan de lezers en gebruikers van dit onderzoek om zelf te bepalen aan de hand van de gevonden feiten wat de betekenis van deze feiten is.

1.4 Beschikbare data

De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op schriftelijke bronnen zoals die door de onderzochte partijen aan de ADR ter beschikking zijn gesteld.

1.5 Leeswijzer

Op pagina 6 wordt de hoofdvraag beantwoord onder de kop *resultaten onderzoek*. Het antwoord op de hoofdvraag is tot stand gekomen door het beantwoorden van de deelvragen in de hoofdstukken 2,3 en 4.

Hoofdstuk 2 beschrijft de tijdlijn en het feitenrelaas van de verkoop van het pand N64/64a.
Hoofdstuk 3 beschrijft wat de onderzoekers opvalt in het licht van de Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006.
Hoofdstuk 4 beschrijft wat de onderzoekers opvalt in het licht van de interne verkoopprocedure (de taxatieprocedure maakt hier deel vanuit) van het RVB en wat opvalt wanneer de taxatie van het pand N64/64a wordt vergeleken met de aansturing van twee andere taxaties door het RVB.

Hoofdstuk 5 beschrijft de verantwoording van het onderzoek.

In bijlage 1 staat de managementreactie.
In bijlage 2 staat paragraaf 3.2, artikel 9 uit de RMR2006 over de verkoop van onroerend goed door het Rijk.
In bijlage 3 staat de Verkoopprocedure van het RVB.
In bijlage 4 staat een vergelijkend overzicht van de bestudeerde taxatierapporten van N64/64a

2 Feitenrelaas verkoop van het pand N64/64a

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op deelvraag 1

Geef aan de hand van een tijdlijn en een feitenrelaas een beschrijving van het verkoopproces van Noordeinde 64/64a door het Rijksvastgoedbedrijf.

2.2 2013

2.2.1 *Voorlopige overtolligstelling N64/64a*

Het pand N64/64a (ook wel aangeduid als 'de Rijnstroom') wordt sinds 2007 niet meer door het Rijk gebruikt. Het pand valt onder de verantwoordelijkheid van de Rijksgebouwendienst (RGD). Een externe partij verzorgt het leegstandbeheer (antikraak). Wanneer rijkspanden worden afgestoten gebeurt dit, zo schrijft de Regeling Materieel beheer 2006 in artikel 9 lid 2 voor, door een besluit door de Minister of het college. Op 27 maart 2013 neemt de Ministerraad in het kader van het Masterplan Kantoorhuisvesting het besluit om zestien panden in Den Haag overtollig te stellen. Voor twee panden is het een voorlopig besluit. Dit voorlopig besluit tot overtolligstelling betreft onder andere het pand N64/64a. In het besluit van 27 maart 2013 staat (citaat); *onderzocht wordt of dit object nog tot de veiligheidszone[28] paleis Noordeinde behoort*. Het besluit wordt door de Rijksgebouwendienst gestuurd aan het Rijksvastgoed en ontwikkelbedrijf (RVOB)[29]. Het RVOB zal het afstoten van het pand N64/64a gaan voorbereiden terwijl de RGD uitzoekt of N64/64a tot de veiligheidszone van het paleis behoort. Op 9 juli bericht een medewerker van de RGD via de mail dat het pand N64/64a onder voorwaarden kan worden afgestoten. Maar, op 7 november 2013 is er een mail van een andere medewerker van de RGD (citaat): *Gelet op recente nieuwe inzichten over de beveiliging van het paleis Noordeinde kan het pand Rijnstroom nu niet worden vervreemd.*

2.2.2 *Geïnteresseerden*

Het Ministerie van Defensie geeft aan interesse te hebben in de aankoop van het pand N64/64a ten behoeve van een internationale opleiding. Na onderzoek blijkt het pand hiervoor niet geschikt. Daarnaast melden zich vertegenwoordigers van een antiquariaat en een champagnemuseum met interesse in de aankoop. In verband met de in de RMR2006 voorgeschreven wijze van reallocatie en voorkeursvolgorde bij de verkoop van onroerend goed wordt hier niet op ingegaan.

2.3 2014

2.3.1 *Overtolligstelling*

In 2014 vraagt het RVB (ontstaan uit een fusie van o.a. de RVOB en de RGD) aan de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid (NCTV) naar een uitspraak over de veiligheidszone in verband met het afstoten van N64/64a. De NCTV is verantwoordelijk voor de periferie beveiliging Koninklijk Huis. Door de NCTV wordt via de mail aangegeven vanuit beveiligingsoptiek geen bezwaar te hebben tegen de verkoop van het pand N64/64a, maar dat ook de Dienst van het Koninklijk Huis (DKH) hiernaar moet kijken.

2.3.2 *Taxatie*

In 2014 wordt in opdracht van het RVB door een makelaars- en taxatiekantoor een taxatie van het pand N64/64A uitgevoerd in het kader van een actie om de waarde

[28] Dit wordt periferie beveiliging Koninklijk Huis genoemd
[29] Het RVOB is de voorganger van het Rijksvastgoedbedrijf

van onroerend goed in handen van het Rijk te waarderen op de Rijksbalans[30]. Bij deze taxatie wordt N64a gewaardeerd op € 555.000,- en N64 op € 790.000,-.

2.4 2016

2.4.1 *Verkennende gesprekken gemeente, RVB en de heer partij C*

Op 20 januari 2016 maakt de uiteindelijke koper van het pand N64/64a – in dit rapport de heer partij C[31] genoemd - zijn interesse kenbaar bij het RVB. De heer partij C is een ondernemer die het pand N64/64a wil gebruiken voor het verkopen van tassen en het creëren van een woonmogelijkheid met opleidingsplaatsen voor vluchtelingen. Dit wil de heer partij C realiseren in samenwerking met een stichting. Deze stichting zet zich in voor het integreren van vluchtelingen in de Nederlandse samenleving. Het plan is om de appartementen in het pand N64/64a te gebruiken als leerlokalen voor de stichting. De stichting zal in het pand N64/64a kantoor houden en er zal ruimte beschikbaar worden gesteld als ontmoetingsplek voor vluchtelingen en potentiële werkgevers. Verder zal er ruimte vrijgemaakt worden om vluchtelingen die aldaar werkzaam zijn huisvesting te bieden. De heer partij C wordt door het RVB (terug)verwezen[32] naar de gemeente Den Haag. In overleg met de gemeente wordt de heer partij C in de gelegenheid gesteld het pand N64/64a te bezichtigen.

Op 16 februari 2016 schakelt het RVB een externe adviseur in om de verkoop van het pand N64/64a aan de gemeente Den Haag te begeleiden. Deze adviseur heeft een overleg met de heer partij C en een wethouder van de gemeente Den Haag over de toekomstplannen van de heer partij C met het pand N64/64a. Het RVB mag op basis van de RMR2006 niet direct aan de heer partij C verkopen. De mogelijkheid wordt besproken om het pand N64/64a via de gemeente Den Haag – die een voorkeurspositie heeft bij de verkoop van rijkspanden – te verkopen aan de heer partij C. De wethouder van de gemeente Den Haag is bereid om hieraan zijn medewerking te verlenen.

2.4.2 *Gemeente Den Haag gebruikt voorkeurspositie*

Het pand N64/64a wordt conform de RMR2006 en de reallocatieprocedure op 10 juni 2016 aangeboden aan medeoverheden: de gemeente Den Haag, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Delfland. Medeoverheden hebben in de RMR2006 een voorkeurspositie. Medeoverheden kunnen een rijkspand onderhands kopen tegen een marktconforme prijs. Daarnaast wordt aan de gemeente Den Haag de mogelijkheid geboden om het pand te huren mocht zij hierin statushouders willen huisvesten.

De gemeente Den Haag reageert via de mail als enige van de medeoverheden op het aanbod. De gemeente Den Haag geeft aan geen gebruik te maken van de mogelijkheid van huur van N64/64a ten behoeve van de opvang van statushouders. Wel geeft de gemeente Den Haag aan van haar voorkeurspositie gebruik te willen maken om de heer partij C te huisvesten. De gemeente wil het pand niet zelf kopen. Het is nu, zo geeft de gemeente aan (citaat);

> *'aan de heer partij C en het RVB om overeenstemming te bereiken over het aankoopbedrag en de overige voorwaarden daarnaast moet de heer partij C zijn financiering gaan regelen.'*

De gemeente en de adviseur van het RVB spreken af dat de verkoop wordt opgezet als een driepartijenovereenkomst, ook wel een ABC-transactie genoemd. De gemeente wordt dan juridisch geen eigenaar van N64/64a en loopt hierdoor geen financieel risico. De gemeente is in deze driepartijenovereenkomst intermediair tussen het RVB en de heer partij C.

---

[30] Deze taxatie heeft als doel om inzicht te krijgen in de balanswaarde van N64/64a en had niet verkoop als doel
[31] In het privaatrecht wordt bij verkoop van onroerend goed gesproken over partij A als verkopende partij (het RVB), partij B (de gemeente) als doorverkopende partij en partij C als verkrijgende partij.
[32] Op basis van de beschikbare stukken kan niet worden vastgesteld wie het initiatief nam tot de gesprekken tussen het RVB, de gemeente en partij C.

2.4.3 *Taxatie*

Op 21 september 2016 krijgt een beëdigd extern taxateur van een makelaarskantoor uit Den Haag van het RVB de opdracht om het pand N64/64a marktconform te taxeren. Op 4 november wordt een concept taxatierapport met bijbehorende rekenmodellen ter goedkeuring aan de afdeling Verkoop van het RVB voorgelegd.
Op 27 december 2016 wordt het definitieve taxatierapport uitgebracht aan de afdeling Verkoop het RVB. De taxatie bestaat uit drie deelwaarderingen; 1) het kantoor en de parkeerplaatsen worden getaxeerd op € 410.000,- 2) de winkel op € 735.000,- en 3) de woning op € 600.000,-. Het taxatierapport wordt op 4 mei 2018 door het RVB intern beoordeeld (zie 2.6.2). Een kopie van het definitieve taxatierapport wordt aan de gemeente Den Haag en de heer partij C gestuurd.

2.4.4 *Instemming (onder voorwaarden) met de verkoop*

Het RVB vraagt in 2016 op twee momenten aan de NCTV en de DKH om een uitspraak over de veiligheidszone (periferie beveiliging Koninklijk Huis). Op 28 april 2016 bevestigt de RVB-assetmanager voor de DKH (citaat)

> *'dat Noordeinde 64 en 64a kunnen worden afgestoten. De Dienst van het Koninklijk Huis en de NCTV hebben geen bezwaren'.*

In een mail van 29 november 2016 geeft een medewerker van het RVB aan contact te hebben gehad met de NCTV en dat de NCTV aangeeft dat (citaat)

> *'De schil van het complex paleis Noordeinde eindigt bij de winkel Noordeinde 64C en voor het pand Noordeinde 64 en 64A gelden geen veiligheidseisen. Daarom mag het worden afgestoten. Aan de afstoot zijn wel nog praktische voorwaarden verbonden met name voor wat betreft het parkeerterrein aan de achterzijde, maar die zijn bij XX bekend.'*

2.5 2017

2.5.1 *De heer partij C reageert op de taxatie*

Naar aanleiding van het taxatierapport laat de adviseur van de heer partij C onderzoek doen naar de staat van het onderhoud. De uitkomst van dit onderzoek is dat er volgens deze adviseur een korting op de prijs in het taxatierapport moet komen van € 180.000,- als gevolg van een te lage waardering van het achterstallig onderhoud. De externe taxateur ziet geen reden om de uitkomst van de taxatie naar beneden bij te stellen.

Partij C laat bij een architectenkantoor een ontwerp maken voor de herontwikkeling van N64/64a. Dit ontwerp wordt aan een taxatiekantoor voorgelegd met de vraag om de waarde na realisatie van het herontwerp te taxeren ten behoeve van de financiering. Dit ontwerp waarin N64/64a wordt verbouwd tot vijf woningen, vijf parkeerplaatsen en commerciële ruimten wordt na realisatie (fictieve situatie) op 26 oktober 2017 getaxeerd op €3.6 miljoen. Met aftrek van een verbouwing van ongeveer €750.000[33] leidt dit tot een geschatte marktwaarde van €2.850.000. De verantwoordelijk taxateur heeft bij deze geschatte marktwaarde wel een aantekening (citaat) *de waarde betreft duidelijk niet de marktwaarde, aangezien de situatie afwijkt van de feiten per waardepeildatum. De reden dat wij deze waarde vermelden is dat de opdrachtgever inzicht wil krijgen in het eventuele waarde-effect van de herontwikkeling*[34].

[33] De verantwoordelijk taxateur van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. geeft aan dat desbetreffende kosten lastig zijn in te schatten en dat deze met voorzichtigheid (vanwege de directe invloed op de waardeontwikkeling) moeten worden gehanteerd De geschatte kosten zijn volgens de verantwoordelijk taxateur gebaseerd op indicaties van de opdrachtgever en op algemene kostenkentallen.
[34] MVGM-taxatierapport 'De Rijnstroom', Noordeinde 64-64a, d.d. 23-01-2018

2.5.2 *AB-BC transactie*

Hoewel er in 2016 overeenstemming leek te zijn over de verkoop ontstaat er in 2017 een verschil van inzicht tussen de gemeente Den Haag en het RVB over de afgesproken verkoopconstructie. De gemeente en het RVB verschillen van mening over de juridische vormgeving van de verkoop. Discussiepunt is een ABC-transactie of een AB-BC transactie. Het RVB geeft aan dat een ABC-verkoop niet mag volgens de RMR2006 omdat zij dan juridisch direct aan een natuurlijke persoon c.q. de heer partij C zou verkopen. Het RVB wil een verkoop met twee separate verkoopcontracten waarbij de gemeente het pand N64/64a eerst juridisch van het RVB koopt (A-B) en vervolgens zelf weer doorverkoopt aan de heer partij C (B-C). Door te werken met twee afzonderlijke akten van levering zijn, volgens het RVB, de verkopen en leveringen niet aan elkaar verbonden.

Na veelvuldig overleg (en dreigen met stoppen) is de uitkomst dat er twee overeenkomsten zullen worden opgesteld waarin de leveringen AB en BC zullen worden vormgegeven. Hierbij is de intentie om de voorwaarden die door het Rijk aan de gemeente Den Haag worden opgelegd (AB), een-op-een over te nemen in de overeenkomst tussen de gemeente Den Haag en de heer partij C (BC).

Uitgangspunt is hierbij zo stelt de gemeente in een brief van 27 september 2017 (citaat):

> *'De gemeente Den Haag (Hierna: de 'Gemeente') tracht in deze een directe doorverkoop te realiseren tussen het Rijk en de heer C. Mocht het voor het Rijk niet wenselijk zijn dit in één contract op te nemen dan moeten er twee contracten aan elkaar gekoppeld worden. Voorstel is daarom om de voorliggende koopovereenkomst te herschrijven tot een drie- partijen overeenkomst. Uitgangspunt daarbij is dat de heer C de uiteindelijke koper is en niet de Gemeente. De uiteindelijk afspraken moeten daarom uiteindelijk acceptabel voor de heer C zijn'.*

Ambtenaren van de Gemeente Den Haag tekenen bij dit uitgangspunt ook aan dat dit voorstel tot aan/verkoop van N64/64a wel eerst als besluit aan het college van Burgemeester en Wethouders moet worden voorgelegd.

Het RVB reageert hierop op 27 september 2017 per brief (citaat)

> *'u stelt voor om voorliggende koopovereenkomst te herschrijven tot een driepartijen overeenkomst. U stelt in uw brief dat de uiteindelijke koper hierbij de heer C zal zijn. Gelet op de reallocatieprocedure volgens de Regeling materieelbeheer Rijksoverheid 2006, wordt als regel geleverd aan de gemeente. Het staat de gemeente uiteraard vrij door te leveren aan een derde partij. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt zich op het standpunt dat de koop moet worden voltrokken volgens een A-B, B-C constructie, waarin het Rijksvastgoedbedrijf een koop sluit met de gemeente Den Haag'.*

2.5.3 *Achterterrein mag niet verkocht worden*

Op 16 november 2017 stuurt de RVB-assetmanager voor de DKH de volgende interne mail aan collega's van het RVB:

> *'Graag jullie aandacht voor de verkoop van het pand Noordeinde 64. Dit loopt al lang door wisselende informatie van de veiligheidsdiensten (het gebouw grenst aan het paleis). De Dienst van het Koninklijk Huis wil een deel van het terrein achter het pand Noordeinde 64 behouden voor het parkeren van de auto's van de veiligheidsdiensten. Het plan daar voor is klaar.(Slopen opstal in de tuin, aanleg parkeerplaatsen) Financiering moet nog worden geregeld uit de begroting W&R paleizen. Een en ander wordt meegenomen in de nog te maken afstootnota (afstootbesluit). Aan deze nota wordt straks ook de formele goedkeuring gehecht van de Chef Militair Huis, de Intendant en de NCTV. Nu begrijp ik dat de onderhandelingen met de gemeente al zijn afgerond. Zijn er onomkeerbare besluiten genomen?'*

Er is de wens om het achterterrein in eigendom van de Staat te houden ten behoeve van parkeerplekken voor de Dienst Koninklijke en Diplomatieke Beveiliging (DKDB).

Voor de gebruiker van het paleis Noordeinde is er de wens van het recht van overpad in verband met de aangelegen tuin en het onderhoud daarvan. Omdat er op dat moment geen formele uitspraak (zie mail hierboven) is over de veiligheidszone van Paleis Noordeinde kan op dat moment alleen worden verkocht zonder achterterrein. Op 8 november 2017 stuurt het RVB door middel van een brief een formeel verzoek aan de DKH en de NCTV om akkoord te gaan met de verkoop van N64/64a, (citaat):

> *'Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende. Het gebouw Noordeinde 64 /64a in Den Haag is niet langer benodigd voor rijkshuisvesting. Het pand staat leeg en kan worden afgestoten. Het Rijksvastgoedbedrijf vraagt of u akkoord kan gaan met de verkoop van dit gebouw. Separaat zal het Rijksvastgoedbedrijf hetzelfde verzoek doen aan de NCTV. Noordeinde 64/64a grenst rechts op de begane grond aan een voormalige winkel, Noordeinde 64 c,dat rechts grenst aan het pand Noordeinde 66, dat onderdeel uitmaakt van het complex paleis Noordeinde. De voormalige winkel is eigendom van de Staat en maakt deel uit van de beveiligingsschil. De winkel is toegankelijk voor de Dienst van het Koninklijk Huis. Boven de winkel zijn een aantal appartementen gelegen, die in particulier eigendom zijn'.*

Op 1 december 2017 is er in een interne notitie van de afdeling Verkoop aan de DG opgesteld met als onderwerp overtolligstelling Noordeinde 64/64a. In deze notitie staat de volgende passage over de overtolligstelling (citaat);

> *medio november 2017 ontving de afdeling Verkoop signalen dat er voorbereidingen werden getroffen voor sloopwerkzaamheden t.b.v. extra parkeerplaatsen op het achterterrein van Noordeinde 64/64a. De besprekingen met gemeente zijn afgerond. Het verkoopvoorstel moet formeel nog ingediend worden bij het college van B&W. Nu wordt opeens intern RVB de formele vraag gesteld of het pand al overtollig is gesteld. Het antwoord is dat daar in twee jaar tijd niet toe over gegaan is, terwijl er wel afgestoten kon worden.*

2.6 2018

2.6.1 Achterterrein en overtolligstelling; vervolg

Hieronder de mails die een feitelijk beeld geven over het achterterrein en het overtolligstellen van N64/64a.

Op 22 januari 2018 vindt de volgende mailwisseling plaats binnen het RVB (citaat):

> *'Beste xx (RVB), Zowel van de NCTV als van de DKH heb ik nog geen formeel antwoord ontvangen. Ik ga rappelleren. Ik ga er vanuit dat de NCTV akkoord gaat. DKH heeft als voorwaarde in ieder geval de parkeerplaatsen. Groet xx (RVB)'*

Op 14 februari 2018 stuurt de DKH de volgende mail aan de NCTV en het RVB

> *'Ik zal mijn reactie mede namens de XX DKH hieronder weergeven. Wat mij betreft is er dan geen overleg vrijdag meer nodig.*
> *Er wordt gesproken over Noordeinde 64, maar de objecten zijn verdeeld over 2 percelen en zijn genummerd van 64 t/m 64 H. We adviseren positief t.a.v. de verkoop van 64 en 64A, met behoud van recht van overpad voor de DKH/RVB voor onderhoud aan mogelijke beveiligingsmiddelen en het in stand blijven van de aanwezige veiligheidsmiddelen die al aanwezig zijn. Indien hier meer details over gewenst zijn, zou ik graag zien dat je een afspraak met XX, XX. Dit dossier zit in zijn portefeuille.....'*

Op 23 maart 2018 is er de volgende interne mailwisseling binnen het RVB (citaat);

> *'Gistermiddag hebben wij een gesprek gehad met de gemeente Den Haag (koper) en de uiteindelijke verkrijger. Tijdens het gesprek hebben wij onze uitgangspunten mede namens de DKH medegedeeld. Hier is gematigd positief op gereageerd en uiteraard werden er vragen gesteld over het*

mogelijke gebruik van het parkeerterrein. De uiteindelijke verkrijger heeft de wens om 1 a 2 parkeerplaatsen te kunnen gebruiken en niet alleen voor het laden en lossen van goederen. Het eigendom blijft wel bij het Rijksvastgoedbedrijf, maar door middel van een erfdienstbaarheid van uitweg en parkeren zou hiervoor een (eventuele) jaarlijkse vergoeding in rekening kunnen worden gebracht bij gebruiker.

De overige punten vormen geen belemmering voor de overdracht (Kwalitatieve verplichting dakkapel, fundering paleismuur, afsplitsing buitenruimte).

Na ons gesprek met de gemeente hebben wij contact gelegd met XX van het Rijksvastgoedbedrijf die op zijn beurt weer contact op zal nemen met XX (RVB), waarbij is toegezegd dat wij uiterlijk maandag uitsluitsel zullen krijgen op de besproken punten. In verband met politieke druk hebben wij XX erop gewezen dat enige handelingssnelheid vereist is.'

Op deze mail wordt op 23 maart 2018 gereageerd met een interne mail binnen het RVB (citaat):

'Aan de wens van de verkrijger om 1 a 2 (twee dus) parkeerplaatsen te mogen gebruiken kan tegemoet worden gekomen. Er zijn geen bezwaren vanuit de Dienst van het Koninklijk Huis. Het is aan het T&P of hier een vergoeding tegen over moet staan.

De overige punten zijn al opgelost.

Vooralsnog geen toestemming om de etalage van Noordeinde 64c te mogen gebruiken.'

Op 8 mei 2018 wordt de volgende mail door de NCTV aan het RVB gestuurd:

'Op dit moment zien wij geen aanleiding om af te wijken van ons eerder ingenomen standpunt, dat is inmiddels ook afgestemd door mijn directeur mevrouw XX (NCTV) met de heer XX (RVB).
Mochten de diensten met informatie komen die aanleiding geeft om de huidige situatie opnieuw te bezien, dan horen jullie (en de andere betrokken partijen) dit uiteraard.'

N.B. De onderzoekers hebben – behoudens bovengenoemde mails – geen formeel schriftelijk antwoord van het NCTV en DKH op de brief van 8 november 2017 gevonden. Ook hebben de onderzoekers geen formeel schriftelijk besluit gevonden met de uitkomsten van het onderzoek naar de veiligheidszone van paleis Noordeinde en de gevolgen hiervan voor de overtolligstelling van N64/64a.

2.6.2 *Nieuw aanbod, nieuwe afspraken en een nieuwe taxatie*

Het RVB en de gemeente Den Haag, alsmede de heer partij C en de gemeente Den Haag, gaan verder met het concretiseren van de verkoopcontracten. De nieuwe situatie (o.a. afspraken over toegang in verband met laden en lossen en parkeren van fietsen) wordt verwerkt in het verkoopcontract. Daarnaast is de taxatie uit 2016, als gevolg van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de nieuw ontstane situatie, aangepast en geactualiseerd. Als peildatum voor de hertaxatie wordt het eerste moment van overeenstemming genomen, september 2017. Op 10 april 2018 wordt de opdracht gegeven tot hertaxatie. Op 24 april 2018 wordt een concept taxatierapport met bijbehorende rekenmodellen ter goedkeuring aan de afdeling Verkoop van het RVB voorgelegd. Op 26 april 2018 wordt het definitieve rapport met de hertaxatie van Noordeinde 64/64a aangeboden aan het RVB. Het taxatierapport bestaat uit drie deelwaarderingen; 1) het kantoor zonder achterterrein c.q. de parkeerplaatsen wordt getaxeerd op € 160.000 2) de winkel op € 740.000 en 3) de woning op € 785.000. De taxatie is door het RVB intern door een gecertificeerd taxateur van de afdeling verkoop getoetst op 4 mei 2018. Deze

toets betrof de taxatierapporten uit 2016 en 2018. De beoordeling door de beëdigd taxateur van de afdeling Verkoop van het RVB luidt (citaat):

> *'de taxateur heeft in redelijkheid tot de in het taxatierapport genoemde waardebepalingen kunnen komen. Het waardebegrip, de waarderingsmethode en de input hiervoor zijn juist gehanteerd voor dit object.'*

2.6.3 *Voorbereiding verkoop en overdracht*

De gemeenteraad van Den Haag stemt op 22 mei 2018 in met het besluit om het pand N64/64a aan de heer partij C te verkopen. Dit besluit wordt onderbouwd doordat heer partij C (citaat) *een maatschappelijk belang heeft voor de stad als eigenaar van een winkel atelier en de stichting XX waar hij mensen aan de onderkant van de arbeidsmarkt de kans geeft op een betrekking*. De verkoop kan worden afgerond. De te ondertekenen verkoopovereenkomsten voor de verkoop door het RVB aan de gemeente (A-B) en van de gemeente aan de heer partij C (B-C) wordt opgesteld door één notariskantoor.

Bij de voorbereiding op de overdracht zijn er op 25 mei 2018 de volgende signalen (citaten uit mailwisseling RVB-gemeente):

- *'Ik heb toch ook maar even de stichting XX laten checken en daar komt de naam de heer partij C niet in voor. Volgens mij heeft de heer partij C zijn financiering op persoonlijke basis geënt. Maar daar hebben wij natuurlijk verder niet bij gezeten. Wellicht toch de moeite waard om er even over na te denken'* (RVB aan Gemeente Den Haag)
- *'Dank voor de mail. Volgens mij is het relevant dat de stichting XX activiteiten gaat uitvoeren in NE64. En dat de heer partij C dit via de akte verklaart. Welke exacte juridische relatie er is tussen de heer partij C en de Stichting er is, maakt mij dat niet zo veel meer uit. Ik heb daar ook niet bijgezeten.'* (Antwoord Gemeente Den Haag)

2.6.4 *Andere geïnteresseerden melden zich*

Een lokale ondernemer geeft aan ook interesse te hebben in de aankoop van het pand N64/64a. Deze ondernemer biedt op 30 april 2018 € 1.250.000,- en op 23 mei 2018, 1.925.000,-. Wanneer het RVB niet ingaat op deze biedingen start deze ondernemer een juridische procedure om de verkoop tegen te houden en later om de verkoop ongedaan te maken. Op 25 mei 2018 meldt zich een vertegenwoordiger van een klokkenmuseum. Hij heeft gehoord dat het pand N64/64a te koop staat en krijgt graag de mogelijkheid om een bod uit te brengen. Het RVB geeft aan dat er wilsovereenstemming is met de gemeente Den Haag en dat andere interesses en biedingen niet in behandeling worden genomen.

2.6.5 *Koopovereenkomst*

Op 11 juni 2018 wordt de definitieve overeenkomst tussen het RVB en de gemeente Den Haag getekend bij de notaris in aanwezigheid van de heer partij C. Afgesproken wordt dat het pand N64/N64a op 8 augustus 2018 wordt geleverd. In de koopovereenkomst tussen het RVB en de gemeente Den Haag staan geen specifieke bepalingen over de sociaal maatschappelijke functie behoudens een verwijzing naar de Regeling Materieel Beheer Rijksoverheid 2006. In artikel 8 van de koopovereenkomst tussen het RVB en de gemeente Den Haag staat (citaat) *Koper is voornemens het Verkochte niet zelf te gebruiken*. In de koopovereenkomst tussen de gemeente Den Haag en de heer partij C is een kwalitatieve verplichting/kettingbeding opgenomen over de sociaal maatschappelijke bestemming en een boetebeding van € 10.000,-. De overdrachtsdatum staat op 8 augustus 2018.

2.6.6 *Financiering nog niet geregeld*

De heer partij C geeft aan op de beoogde datum van overdracht de financiering nog niet rond te hebben. De verkoop van de gemeente Den Haag aan de heer partij C kan op de afgesproken datum niet plaats vinden. Hierdoor komt ook de verkoop van het pand N64/64a door het RVB aan de gemeente in het geding. De gemeente en

het RVB spreken af om de passeerdatum te verplaatsen van 8 augustus 2018 naar 7 september 2018. Bij het RVB zijn er vragen over de geldstromen en de AB-BC transactie.

Op 6 september 2018 stuurt een medewerker van het RVB de volgende mail aan de notaris (citaat):

> *'Tenslotte nog een vraag die hier intern de ronde doet m.b.t. de geldstromen via jullie Kwaliteitsrekening. Contractueel gezien ontvangen wij de koopsom van de gemeente en verlenen wij kwijting aan de gemeente Den Haag voor betaling van deze koopsom. Echter, de fysieke gelden zijn afkomstig van de uiteindelijke verkrijger de heer partij C en worden via jullie Kwaliteitsrekening rechtstreeks aan ons voldaan. Ondanks dat er sprake is van A-B-B-C-constructie en de contractuele vastlegging, zou dit voor het RVB nog een probleem kunnen opleveren als bijv. de Algemene Rekenkamer onderzoek verricht? Of kan men ten aanzien van de gelden op de Kwaliteitsrekening spreken van onzichtbaar "bezit en houderschap", waarbij de gemeente Den Haag als kortstondig eigenaar de koopsom daadwerkelijk kortstondig bezit op de Kwaliteitsrekening (jullie houderschap)? In dat geval zouden de gelden niet rechtstreeks van de heer partij C afkomstig zijn'.*

De notaris antwoordt per ommegaande op (citaat):

> *'Naar aanleiding van onderstaande ten aanzien van de geldstromen bevestig ik jouw lezing in de laatste alinea aangaande houderschap van de gelden. De door jullie te ontvangen gelden zijn hierdoor niet rechtstreeks afkomstig van de uiteindelijke koper, maar worden door de Staat ontvangen de gemeente Den Haag via mijn kwaliteitsrekening.'*

2.6.7 *Signaal private financier*

Op 24 augustus 2018 is er een intern signaal binnen het RVB (citaat);

> *'NE64: XX (gemeente Den Haag) had van de directeur van YY (kennen we van YY = nieuwe eigenaar), te horen gekregen dat ZZ[35], de heer partij C gaat financieren. Daar is in principe niets op tegen. Er wordt door gemeente nog wel even gepeild in hoeverre het hierbij blijft. Als er een doorlevering plaats gaat vinden dan wil XX (gemeente Den Haag) toch eerst weer eens met de heer partij C in gesprek in verband met de maatschappelijke invulling e.d. We vroegen ons wel af wat dan het verdienmodel wordt voor YY. N.m.m. de appartementen daarboven.*
> *Afijn. Wij staan er buiten. Daarmee lijkt de levering wel door te gaan.'*

2.6.8 *Overdracht*

De overdacht van het pand N64/64a vindt plaats op 7 september 2018 door middel van een akte van levering aan de gemeente Den Haag. Een advocaat probeert in het belang van een andere geïnteresseerde koper deze overdracht tegen te houden.

2.6.9 *Nieuwe situatie en functie N64/64a[36]*

In 2019 – een jaar na de verkoop – wil de nieuwe eigenaar van N64/64a (het pand is door partij C doorverkocht) een vergunning aanvragen voor een hotel. Het vestigen van een hotel in N64/64a heeft mogelijk gevolgen voor privacy, waardigheid en beveiliging van het naastgelegen complex Paleis Noordeinde. De verschillende aspecten vallen onder de verantwoordelijkheid van het RVB, de DKH, de gemeente Den Haag en de NCTV. Naar aanleiding van deze vergunningaanvraag en mogelijk een nieuwe functie[37] van het pand N64/64a buigt een projectgroep onder leiding van DKH zich over de gevolgen voor privacy, waardigheid en beveiliging van het naastgelegen complex Paleis Noordeinde. In dit kader worden op

---

[35] Dit is niet dezelfde partij die partij C heeft gefinancierd en waaraan N64/64a door partij C is doorverkocht.
[36] Dit zijn feiten d.d. 2019 van na de verkoop van het pand N64/64a zijn. Deze feiten zijn dor de ADR beoordeeld als belangrijk voor een compleet feitenrelaas. Rapportage is conform IIA-standaard 2440.C2.
[37] Het betreft hier geen wijziging van het bestemmingsplan maar van de feitelijke bestemming.

dat moment verschillende opties gewogen. Een van de opties in 2019 is om een deel van het pand N64/64a terug te kopen. Het externe makelaarskantoor heeft op 15 september 2019 van het RVB de opdracht gekregen voor een markttechnische update van het pand N64/64a.

3 Zijn er op basis van het feitenrelaas punten die opvallen in het licht van de geldende regeling materieel beheer Rijksoverheid?

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op deelvraag 2:

Zijn er op basis van de tijdlijn en het feitenrelaas punten die opvallen in het licht van de geldende regeling materieel beheer Rijksoverheid?

3.2 Rapport van feitelijke bevindingen: wat valt op en wat niet?

Het tweede deel van dit onderzoek betreft een beschrijving van wat opvalt aan het feitenrelaas wanneer dit wordt vergeleken met de RMR2006[38]. Op de hieronder genoemde punten na leidt het feitenrelaas niet tot opvallendheden op basis van RMR2006. Punten die de onderzoekers opvallen zijn geen oordeel. Het zijn feitelijke bevindingen. De betekenisgeving en oordeelsvorming hiervan is aan de lezer. Dit betreft ook de feiten die wel overeenkomen met de regelingen/procedures, en hierdoor niet als opvallend wordt beschouwd. Ook dit is geen oordeel en ook hier is het aan de lezer om zelf betekenisgeving te geven en zich een oordeel te vormen.

3.3 Regeling materieelbeheer Rijksoverheid 2006

De Regeling materieelbeheer Rijksoverheid (RMR2006) wordt door de onderzoekers gebruikt om het verkoopproces van N64/64a te beschrijven en te analyseren. De RMR2006 is op 1 januari 2018 vervangen door de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017. Het verkoopproces vond plaats in de periode dat de regeling materieel beheer uit 2006 werd vervangen door die van 2017. Onderdeel van het (voor)onderzoek betrof ook (de feitelijke besluitvorming over) de gebruikte regeling. Het vooronderzoek laat zien dat op 1 januari 2018 de verkoop van N64/64a nog niet afgerond is maar zich volgens het RVB al wel in de precontractuele fase bevond. Er was volgens direct betrokkenen wilsovereenstemming. Het zou volgens deze direct betrokkenen van het RVB privaatrechtelijk onjuist zijn om op dat moment een andere regeling geldend te laten zijn. Ook de landsadvocaat geeft aan dat de regeling 2006 de geldende regeling was bij de verkoop van N64/64a .

3.4 Wat valt op?

Bij de onderstaande drie onderwerpen valt op dat het feitenrelaas op onderstaande onderdelen afwijkt van artikel 9 van de RMR2006 (zie bijlage 2).

3.4.1 Overtolligstelling (RMR2006 artikel 9 lid 1,2 en 3)

De RMR2006 vereist voor de verkoop van onroerend goed door het Rijk een besluit tot overtolligstelling. Er is een voorlopige overtolligstelling van 27 maart 2013 waarin staat dat "onderzocht wordt of dit object (lees; N64/64a) nog tot de veiligheidszone van paleis Noordeinde behoort". Het pand N64/64a wordt na de voorlopige overtolligstelling aan het RVOB overgedragen maar kan pas worden afgestoten wanneer de NCTV uitsluitsel geeft over de veiligheidszone (periferie beveiliging Koninklijk Huis). In de periode 2013 tot eind 2017 wordt op verschillende momenten via de mail dit uitsluitsel (lees: geen bezwaar) gegeven en wordt dit

[38] Het feitenrelaas betreft de periode dat de RMR2006 werd vervangen door MBR 2017. De MBR 2017 verschilt van de RMR2006 bij de verkoop van onroerende goederen. Tijdens het onderzoek is onderbouwing gevraagd voor het gebruik van de RMR2006 in 2018. Aangegeven wordt dat bij pre contractuele overeenstemming (en die was eind 2017 bereikt) het privaatrechtelijk niet mogelijk is om een andere ministeriële regeling te gaan hanteren.

evenzo vaak via de mail in twijfel getrokken. Ten tijde van de verkoop is er veelvuldig overleg met de DKH en de NCTV over de verkoop van het pand N64/64a, en dan met name over het achterterrein dat grenst aan Paleis Noordeinde. In dit kader wordt gesproken over een formeel afstootbesluit, ondertekend door de DKH en de NCTV. Eind 2017 vraagt het RVB in een formele brief aan de DKH en de NCTV om akkoord te gaan de verkoop. Er is door de onderzoekers geen formeel schriftelijk antwoord op deze brief gevonden. Ook is er door de onderzoekers geen schriftelijk ondertekend afstootbesluit gevonden. In 2018, voorafgaand aan de verkoop, zijn er verschillende mails waarin de NCTV en de DKH bevestigen akkoord te zijn met de verkoop van het pand N64/64a. Op 8 mei 2018 bevestigt de NCTV via de mail toestemming te geven voor de verkoop. Het valt de onderzoekers op dat er als reactie op de voorlopige overtolligstelling in 2013 geen formeel schriftelijk besluit is met de uitkomsten van het onderzoek naar de veiligheidszone van Paleis Noordeinde en de gevolgen hiervan voor de overtolligstelling van N64/64a.

3.4.2 *Natuurlijk persoon (RMR2006, artikel 9 lid 7 en 9)*

In de RMR2006 staat in de toelichting van artikel 9 dat de beleidslijn is *om onroerend goed op de vrije markt aan te bieden*. Maar ook staat in de toelichting bij het zevend lid dat *"teneinde de publieke dienst of taken die met publieke middelen worden bekostigd, zo doelmatig mogelijk te realiseren, is het in de praktijk wenselijk gebleken om bij de verkoop of de verhuur van overtollig onroerend goed niet altijd zonder meer met de hoogstbiedende partij in zee te gaan. Er is behoefte gebleken om aan publieke instellingen of met publieke gelden bekostigde instellingen een zekere voorkeurspositie te kunnen toekennen"*. Deze voorkeurspositie wordt behoudens enkele uitzonderingen niet toegekend aan natuurlijke personen.

De voorkeurspositie is uitgewerkt in de reallocatieprocedure. De reallocatieprocedure houdt in dat andere (met name provincie en gemeente) overheden wordt gevraagd of zij geïnteresseerd zijn in de aankoop van het betreffende vastgoed. Indien dit het geval is kan er tegen een door een (externe) onafhankelijke taxateur bepaalde marktwaarde onderhands worden gekocht. Daarnaast kan aan de gebruiksgerechtigde die het vastgoed voorafgaand aan het moment van afstoot geheel of grotendeels in gebruik heeft, of aan een eigenaar van een aan het object aangrenzende onroerende zaak *een voorkeurspositie bij de verkoop worden gegeven*. De reallocatieprocedure beoogt het object een optimale herbestemming in de publieke sfeer te geven[39]. Anders gezegd, om publieke diensten of taken die met publieke middelen worden bekostigd zo doelmatig mogelijk te realiseren. Indien de reallocatieprocedure niet leidt tot verkoop, wordt overgegaan tot een openbare verkoop.

Het valt de onderzoekers in dit kader op dat vanaf het begin de verkoop erop is gericht om het pand N64/64a door de gemeente onderhands door te verkopen aan een natuurlijk persoon (met maatschappelijke plannen met het pand N64/64a). Het pand N64/64a is niet op de vrije markt aangeboden.

3.4.3 *Optimale herbestemming in de publieke sfeer (RMR2006 toelichting bij artikel 9).*

Artikel 9 van de RMR2006 bestaat uit 11 leden en een toelichting op het artikel. De toelichtingen *algemeen* en *per artikel* beschrijven de bedoeling van de wet-/regelgever met het betreffende artikel. In de toelichting op artikel 9 lid 7 van de RMR2006 staat; *Teneinde de publieke dienst of taken die met publieke middelen worden bekostigd, zo doelmatig mogelijk te realiseren, is het in de praktijk wenselijk gebleken om bij de verkoop of de verhuur van overtollig onroerend goed niet altijd zonder meer met de hoogstbiedende partij in zee te gaan. Er is behoefte gebleken om aan publieke instellingen of met publieke gelden bekostigde instellingen een zekere voorkeurspositie te kunnen toekennen. .....Deze voorkeursvolgorde geldt voor publieke organen, zoals andere ministeries*

[39] In de regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 worden nadere (lees; striktere) regels gesteld omtrent een herbestemming in de publieke sfeer door lagere overheden.

(rijksdiensten), bepaalde door het Rijk gesubsidieerde instellingen en decentrale overheden; deze organen zullen bij voorrang in de gelegenheid gesteld worden om het onroerend goed dat bij een rijksdienst overtollig is geworden via overdracht, koop of huur in eigendom of in beheer over te nemen. Hiermee wordt beoogd dit onroerend goed een optimale herbestemming in de publieke sfeer te geven.

Ten einde helder te maken wat de onderzoekers opvalt aan de feiten in het licht van de RMR2006 wordt ingezoomd op de zogenaamde *geest* en *letter* van de wet/regeling. De algemene en artikelsgewijze toelichting bij een wet (regeling) beschrijft de geest van de wet/regeling, oftewel de bedoeling van de wet(regel)gever. Vrij vertaald is in artikel 9 van de RMR2006 de bedoeling van de wet-/regelgever om *onroerend goed een optimale herbestemming in de publieke sfeer te geven* door *publieke instellingen of met publieke gelden bekostigde instellingen een zekere voorkeurspositie te kunnen toekennen teneinde de publieke dienst of taken die met publieke middelen worden bekostigd zo doelmatig mogelijk te realiseren.* Om bovenstaande bedoeling van de wet-/regelgever te realiseren bestaat artikel 9 RMR2006) uit dwingende regels. De voorkeursvolgorde uit lid 7 is uitgewerkt in de reallocatieprocedure die in 2013 door de Minister als volgt is verwoord in een brief aan de kamer[40]: *voordat wordt overgegaan tot een openbare verkoop vindt de reallocatieprocedure plaats. De reallocatieprocedure houdt in dat andere (met name provincie en gemeente) overheden wordt gevraagd of zij geïnteresseerd zijn in de aankoop van het betreffende vastgoed. Indien dit het geval is kan er tegen een door een (externe) onafhankelijke taxateur bepaalde marktwaarde onderhands worden gekocht. Daarnaast kan aan de gebruiksgerechtigde die het vastgoed voorafgaand aan het moment van afstoot geheel of grotendeels in gebruik heeft, of aan een eigenaar van een aan het object aangrenzende onroerende zaak een voorkeurspositie bij de verkoop worden gegeven.....Indien de reallocatieprocedure niet leidt tot verkoop, wordt overgegaan tot een openbare verkoop*[41]. De dwingende regels in artikel 9 van RMR2006 en de nadere uitwerking hiervan in de reallocatieprocedure wordt ook wel 'de letter' van de wet/regeling genoemd.

Na een kwalitatieve analyse van de data over het verkoopproces valt het de onderzoekers op dat het RVB en de gemeente in het verkoopproces verhoudingsgewijs meer aandacht lijken te hebben gehad voor de juridische uitwerking van artikel 9 in een privaatrechtelijke verkooptransactie (ABC of AB-BC) en minder aandacht voor de bedoeling (de geest) van de wet-/regelgever om het pand N64/64a een optimale herbestemming in de publieke sfeer te geven door een publieke instelling of met publieke gelden bekostigde instelling teneinde de publieke dienst of taken die met publieke middelen worden bekostigd zo doelmatig mogelijk te realiseren. Het lijkt erop dat in de verkoopprocedure door RVB en gemeente meer aandacht was voor de letter dan voor de geest van artikel 9 RMR2006.

3.5 Taxaties en herbestemming in de publieke sfeer

Er zijn vier taxaties van N64/64a door gecertificeerd taxateurs, met verschillende taxatiedatums, die allen een marktwaarde toekennen aan het pand N64/64 inclusief achterterrein/p-plaatsen. Zie bijlage 4 voor een vergelijkend overzicht. In de drie taxaties die gemaakt zijn ten behoeve van de onderhandse aan- en verkoop van N64/64a wordt onder kop 'toekomstig' gebruik, de herbestemming in publieke sfeer niet genoemd. Er wordt bij de taxaties uitgegaan van toekomstig gebruik binnen de kaders van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gecategoriseerd als gemengd waardoor voor het pand N64/64a uiteenlopende functies zijn toegestaan; detailhandel, dienstverlening, horeca licht, gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, welzijn, wonen, hotel, sport en kantoor.

[40] Zie brief Minister Blok aan de Kamer van 25 juni 2013; Kamerstuk 31 490
[41] In de regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 worden nadere (lees; striktere) regels gesteld omtrent een herbestemming in de publieke sfeer door lagere overheden.

De taxateur met als opdrachtgever het RVB (Frisia) en de taxateur met als opdrachtgever Partij C (MVGM) waarderen beiden hetzelfde pand tegen een andere waarde. De taxateur in opdracht van partij C [42] taxeert de waarde van N64/64a na verbouwing – op basis van een ontwerp door een architect – met eigen gebruik, verhuur van 5 appartementen, 5 parkeerplaatsen en commerciële ruimten. De taxateur in opdracht van het RVB taxeert op basis van eigen gebruik, verhuur van 2 luxeappartementen, een winkel, een kantoor en 10 parkeerplaatsen. De getaxeerde marktwaarde is globaal de uitkomst van de marktwaarde na herontwikkeling en verbouwing met aftrek van de kosten o.a. voor de verbouwing.
Het valt de onderzoekers in het licht van artikel 9 van de RMR2006 op dat in geen van de taxatierapporten voor aan-/verkoop van N64/64a de herbestemming in de publieke sfeer – vereiste voor onderhandse verkoop – wordt gebruikt bij de berekening van de marktwaarde. N64/64a lijkt vooral te zijn getaxeerd op basis van rendementen op nog te ontwikkelen commercieel vastgoed.

[42] Taxatie bedrijfsmatig vastgoed, 'De Rijnstroom', Noordeinde 64-64a, 23 januari 2018, MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

4 Zijn er op basis van het feitenrelaas punten die opvallen in het licht van de geldende taxatieprocedure?

Zijn er op basis van de tijdlijn, het feitenrelaas en vergelijkbare taxaties punten die opvallen in het licht van de geldende taxatieprocedure?

4.1 Rapport van feitelijke bevindingen: *wat valt op en wat niet?*

Het tweede deel van dit onderzoek betreft een beschrijving van wat opvalt aan het feitenrelaas wanneer dit wordt vergeleken met de RVB-verkoopprocedure[43]. Op vier punten na leidt het feitenrelaas niet tot opvallendheden op basis van de gelende verkoopprocedure (bijlage 3). Daar waar het feitenrelaas en regelingen/procedures afwijken, beschouwen de onderzoekers dit als opvallend. Echter, daar waar feiten en regelingen/procedures overeenkomen wordt dit beschouwd als niet opvallend. In dit kader betekenen de punten die opvallen geen oordeel. Het zijn feitelijke bevindingen. De betekenisgeving en oordeelsvorming hiervan is aan de lezer. Dit betreft ook het feitenrelaas dat wel overeenkomt met de verkoopprocedure, en hierdoor als niet opvallend wordt beschouwd. Ook dit is geen oordeel en ook hier is het aan de lezer om zelf betekenisgeving te geven en zich een oordeel te vormen.

4.2 Proces van aansturing taxatie N64/64a vergeleken met twee andere taxaties (signalen van onrechtmatigheden)

De gehanteerde standaard (IIA) bij dit onderzoek schrijft voor dat de onderzoekers in het kader van beroepsmatige zorgvuldigheid alert zijn op onrechtmatigheden[44]. In het licht van de commotie over de taxatie van N64/64a is dit gebeurd door het proces van aansturing van de taxatie van N64/64a te vergelijken met twee andere taxaties door het RVB uit dezelfde periode. Opvallende afwijkingen in het proces van aansturing kan een indicator zijn voor onrechtmatigheden. Eén taxatie is aangeleverd door het RVB en één taxatie is op ons verzoek aangeleverd. Het gaat hier om de taxaties van de panden de Koepel te Haarlem (gevangenis) en het pand aan Plein 1813 nummer 4/5 te Den Haag. De Koepel is via een reallocatieprocedure verkocht aan de gemeente Haarlem en Plein 1813 4/5 is via openbare inschrijving verkocht. Op basis van de vergelijking hebben de onderzoekers in het proces van aansturing geen afwijkingen gevonden die zouden kunnen wijzen op onrechtmatigheden.

4.3 Wat valt inhoudelijk aan de taxatie van N64/64a op in het licht van de taxatieprocedure?

De taxatieprocedure is door het RVB beschreven in een interne notitie genaamd verkoopprocedure (medio 2006), paragraaf waardebepaling (zie bijlage 3). Hierin staat dat een externe taxatie schriftelijk wordt uitgevraagd met als doel om de marktwaarde te bepalen. Het taxatierapport bevat minimaal de volgende onderwerpen: 1) een onderzoek met betrekking tot de bestemming, 2) de taxatie van de marktwaarde, 3) de marktsituatie ter plaatse en 4) de bruto- en verhuurbare vloeroppervlakte. Het taxatierapport wordt intern getoetst door het RVB en de uitkomsten van de toets worden vastgelegd in het dossier.

Het feitenrelaas laat zien dat de waardebepaling c.q. taxatie merendeels verloopt volgens de beschreven procedure in de paragraaf waardebepaling. Er zijn twee

[43] Deze verkoopprocedure uit medio 2006 is op onderdelen niet actueel. Zo wordt er o.a. verwezen naar een raamcontract met DTZ Zadelhoff uit 1994.
[44] Internationale standaarden voor de beroepsuitoefening van internal audit (1220)

taxatierapporten voor de verkoop van N64/64a[45]. Eén uit december 2016 en één uit september 2018 (zonder achterterrein/parkeerplaatsen). Beide taxatierapporten zijn opgesteld door dezelfde beëdigd taxateur van een extern kantoor. In beide rapporten zijn de bestemming, de marktwaarde, de marktsituatie en een opgave van de bruto- en verhuurbare vloeroppervlakte opgenomen. Beide rapporten zijn intern getoetst door een geregistreerd taxateur van de afdeling Verkoop van het RVB. Beide toetsen hebben niet tot vragen van deze geregistreerd taxateur van het RVB geleid. De conclusie van de interne toets door deze geregistreerd taxateur van het RVB luidt (citaat notitie 4 mei 2018): *De taxateur heeft in redelijkheid tot de in het gewijzigde taxatierapport genoemde waardebepalingen kunnen komen. Het waardebegrip, de waarderingsmethode en de input hiervoor zijn juist gehanteerd voor dit object.*

Wanneer de minimale punten uit de paragraaf waardebepaling en de taxatierapporten door de onderzoekers naast elkaar worden gelegd dan valt het de onderzoekers op dat in (de totstandkoming) van deze conclusie geen melding wordt gemaakt van de volgende punten in de taxatierapporten[46];

1. In beide rapporten wordt de marktprijs bepaald door het pand N64/64a te vergelijken met referentiepanden in de buurt. Het pand N64/64a is getaxeerd als een combinatie van woning, kantoor en winkel. Iedere functie heeft eigen referentieobjecten. Het valt de onderzoekers op dat in het taxatierapport 2016 kantoren als referentieobjecten[47] ontbreken.
2. De marktwaarde wordt berekend aan de hand van een rekenmodule op basis van ingevoerde geschatte huuropbrengsten. Bij de berekening van de (deel)waarderingen van het kantoor en de winkel valt op dat in het taxatierapport niet wordt toegelicht waarom de gebruikte huuropbrengst per m^2 in het rekenmodel (€ 125,00,- per m^2 voor de winkel en € 91,00 per m^2 voor het kantoor) lager is dan de huuropbrengsten van opgenomen referentiepanden. Een lagere ingevoerde huuropbrengst leidt in het rekenmodel tot een lagere marktwaarde.
3. In de taxatierapporten 2016 en 2018 zijn de geschatte kosten voor renovatie/verbouwing van de woningen (€775.000) hoger dan die in het taxatierapport uit 2014 (€239.100). Dit verschil in geschatte verbouwingskosten komt doordat
    a) over verschillende metrages de renovatiekosten berekend worden: in 2016/2018 over 448m^2 en in 2014 over 408m^2
    b) de renovatiekosten in 2014 voor de woning 700 euro per m^2 zijn en voor de kelder 200 euro per m^2. In 2018 zijn de renovatiekosten 1575 euro per m^2 (zowel woning als kelder). In het taxatierapporten staat geen onderbouwing voor de gebruikte renovatiekosten van €1575 per m^2.
    c) er in het taxatierapport 2016/2018 een opslag is van 10% voor onvoorziene renovatiekosten.

    Verbouwingskosten verlagen in het rekenmodel de getaxeerde marktwaarde.
4. Er is een gecertificeerd inmeetrapport N64/64a van 3 februari 2014 van een extern bureau. Hierin staan de vloeroppervlaktes volgens de NEN 2580 norm. Naar dit inmeetrapport wordt in de taxatierapporten verwezen in het hoofdstuk 'geraadpleegde bronnen en overige gebruikte informatie'. Het valt de onderzoekers op dat de gehanteerde metrages in de taxatierapporten 2014, 2016 en 2018 lager zijn dan de metrages volgens het NEN-inmeetrapport en dat hiervoor in de taxatierapporten geen verklaring wordt gegeven. Een lager aantal m^2 leidt tot een lagere marktwaarde.

[45] Het RVB heeft in 2014 een taxatierapport laten opstellen door een externe taxateur. Deze taxatie was bedoeld om de waarde van het pand N64/64a op de Rijksbalans te kunnen opnemen.
[46] Het taxatierapport is – zo geeft het taxatiekantoor Frisia aan – voor de gemiddelde niet vastgoeddeskundige niet goed te lezen. Verantwoordelijk taxatiekantoor Frisia is bereid een inhoudelijke toelichting te geven als daarom gevraagd wordt.
[47] Huidig aanbod en recent verkochte panden in de directe omgeving.

5 Verantwoording onderzoek

5.1 Afbakening

Het object van onderzoek is het door het RVB gevolgde verkoopproces van het pand N64/64a en/of zijn voorganger (RVOB). Het onderzoek start op het moment dat het pand N64/64 overtollig wordt gesteld (2013) en eindigt bij het tekenen van de verkoopovereenkomst door het RVB en de gemeente Den Haag (2018). Echter, er worden ook gebeurtenissen van na de verkoop van het pand N64/64a gerapporteerd. De reden hiervan is dat tijdens het onderzoek door de verantwoordelijk onderzoekers feiten zijn gevonden die betrekking hebben op de periode na de verkoop van N64/64a en relevant zijn voor een compleet feitenrelaas. Deze feiten zijn door de ADR beoordeeld als belangrijk. De verantwoordelijk auditor is conform IIA-standaard 2440.C2 verplicht deze te rapporteren bij het verantwoordelijk management en het bestuur.

De Regeling materieelbeheer Rijksoverheid (RMR2006) is de kapstok om het verkoopproces te beschrijven. De RMR2006 is op 1 januari 2018 vervangen door de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017. Het verkoopproces vond plaats in de periode dat de regeling materieel beheer uit 2006 werd vervangen door die van 2017. Onderdeel van het (voor)onderzoek betrof ook (de feitelijke besluitvorming over) de gebruikte regeling. Het vooronderzoek laat zien dat op 1 januari 2018 de verkoop van N64/64a nog niet afgerond is maar zich volgens het RVB al wel in de precontractuele fase bevond. In 2017 werd al onderhandeld over het verkoopcontract. Er was volgens direct betrokkenen wilsovereenstemming. Het zou volgens direct betrokkenen van het RVB privaatrechtelijk onjuist zijn om op dat moment een andere regeling geldend te laten zijn. Tegen deze achtergrond gebruiken ook de onderzoekers de RMR2006 voor de analyse.

Het onderzoek betreft een onderzoek van feitelijke bevindingen op basis van vastgestelde feiten. Een vastgesteld feit is een gebeurtenis of omstandigheid die objectief kan worden vastgesteld (bijvoorbeeld schriftelijke stukken). Het onderzoek naar wat de onderzoekers opvalt is dan ook gebaseerd wat feitelijk opvalt wanneer het feitenrelaas wordt bekeken vanuit de RMR2006 en de interne verkoopprocedure. Wanneer de praktijk anders loopt dan staat beschreven in de regelingen dan valt dit op. Dit is een feitelijke bevinding. Voorliggend onderzoek betreft feitelijke bevindingen en geen oordelen.

De gehanteerde standaard (IIA) bij dit onderzoek schrijft voor dat auditors in het kader van beroepsmatige zorgvuldigheid alert moeten zijn op onrechtmatigheden. In het licht van de commotie over de taxatie van N64/64a is dit gebeurd door het proces van aansturing van de taxatie van N64/64a te vergelijken met twee andere vergelijkbare taxaties door het RVB uit dezelfde periode. Een vergelijkbare taxatie is aangeleverd door het RVB en een andere taxatie is door de onderzoekers geselecteerd.

5.2 Gebruik van citaten (e-mails)

Het onderzoek is een onderzoek van feitelijke bevindingen. Om de tijdlijn en het feitenrelaas zo feitelijk mogelijk weer te geven is ervoor gekozen om bepaalde feiten aan de hand van de originele teksten uit e-mails weer te geven. Hierbij zijn deze mailberichten geanonimiseerd voor persoonsgegevens. Functies en organisatie worden wel genoemd. De partij die het pand N64/64a heeft verkregen van de gemeente Den Haag wordt in dit kader beschreven als de heer partij C.

5.3 Beschikbare data

De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op schriftelijke bronnen zoals die door de opdrachtgever aan de ADR ter beschikking zijn gesteld en die door de ADR eigenstandig zijn verzameld. Het RVB heeft verklaard alle relevante schriftelijke bronnen over de verkoop van het pand N64/64a aan de onderzoekers van de ADR ter beschikking te hebben gesteld. De onderzoekers zien dat in het publieke debat over de verkoop van het pand noordeinde 64/64a schriftelijke bronnen worden geciteerd die niet in het bezit zijn van de ADR en die niet openbaar toegankelijk/opvraagbaar zijn. Deze bronnen zijn niet gebruikt bij het onderzoek.

5.4 Werkzaamheden

Voorliggend onderzoek is uitgevoerd door twee operational auditors in de periode maart – oktober 2020 en is gebaseerd op de volgende bronnen:

a. twee interviews met medewerkers van de afdeling verkoop, een interview met de toenmalig adviseur van het RVB, en een interview met hoofd juridisch advies van het RVB en een interview met een externe juridische deskundige[48],
b. een gesprek met twee taxateurs van Frisia,
c. bestuderen van interne documenten van het Rijksvastgoedbedrijf,
d. 905 dossierstukken uit SAP-dossier van het RVB,
e. 251 dossierstukken uit het taxatiedossier N64 van Frisia,
f. verslagen van de Raad voor Vastgoed en de Taskforce uitvoeringsoverleg RVB-gemeente Den Haag
g. de Regelingen materieel beheer 2006 (RMR2006) en 2017 (RBR2017).
h. vergelijken van de aansturing van de taxaties van N64/64a met de aansturing van twee vergelijkbare taxaties gevraagd uit dezelfde periode[49]
i. het MVGM-taxatierapport 'De Rijnstroom', Noordeinde 64-64a, d.d. 23-01-2018 dat door de opdrachtgever op 23 oktober 2020 aan de ADR is gestuurd

5.5 Hoor- en wederhoor

De NCTV, de DKH, het RVB en de gemeente Den Haag zijn benaderd voor hoor en wederhoor. De NCTV en de DKH zijn als eerste gevraagd voor hoor en wederhoor vanuit het oogpunt van rubricering. Vervolgens is aan het RVB en de gemeente Den Haag de mogelijkheid geboden. Uit oogpunt van vertrouwelijkheid van het rapport (lees: risico op lekken) is voor het proces van hoor en wederhoor gekozen voor een aparte procedure. De hoor en wederhoor vond plaats in een kamer bij de ADR alwaar de uitgenodigde partijen een papieren conceptversie van het rapport ter plekke mochten doorlezen en checken op feitelijke onjuistheden en gekozen rubricering. Bij feitelijke onjuistheden zijn deze partijen in de gelegenheid gesteld om dit aan te tonen met schriftelijke evidence. Het was aan de onderzoekers van de ADR om deze evidence te wegen.

5.6 Gehanteerde Standaard

Deze opdracht is uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaarden voor de Beroepsuitoefening van Internal Auditing (IIA).
In dit rapport wordt geen zekerheid verschaft, omdat er geen assurance-opdracht is uitgevoerd. In dit rapport worden enkel de feitelijke bevindingen van het onderzoek vermeld en geen samenvattende conclusie of eindoordeel. De ontvangers van het rapport dienen daaruit hun eigen conclusies te trekken.

5.7 Verspreiding rapport

De opdrachtgever, de SG van het ministerie van BZK, is eigenaar van dit rapport.

De ADR is de interne auditdienst van het Rijk. Dit rapport is primair bestemd voor de opdrachtgever met wie wij deze opdracht zijn overeengekomen. In de ministerraad is besloten dat het opdrachtgevende ministerie waarvoor de ADR een rapport heeft geschreven, het rapport binnen zes weken op de website van de rijksoverheid plaatst, tenzij daarvoor een uitzondering geldt. De minister van

[48] De interviews zijn gebruikt voor het opvragen en toelichten van schriftelijke stukken.
[49] Eén is aangeleverd door het RVB en één is door de ADR gekozen.

Financiën stuurt elk halfjaar een overzicht naar de Tweede Kamer met de titels, een korte toelichting en een link naar de door ADR uitgebrachte rapporten en plaatst dit overzicht op de website.

6 Ondertekening

Auditdienst Rijk, 9 december 2020

Drs. O.G. Brouwer EMIA RO
Auditmanager

Bijlage 1 Managementreactie

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

directeur Auditdienst Rijk
T.a.v. drs. J.W. van Wingerde RA
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Rijksvastgoedbedrijf

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Ons documentnummer
1407323

Uw kenmerk
2020-0000174296

Bijlage
1

Datum 04 DEC. 2020
Betreft rapport feitenrelaas 64/64A

Geachte heer Van Wingerde,

De Auditdienst Rijk (hierna: ADR) heeft in opdracht van de secretaris-generaal van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op verzoek van de directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf, onderzoek gedaan naar het verkoopproces van het pand Noordeinde 64/64A in Den Haag. Het onderzoek richtte zich op het aandeel van het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) in het proces, waarbij het onderzoek zich concentreerde op opvallendheden. Daaronder verstaat de ADR afwijkingen van regelingen of procedures. Het resultaat van het onderzoek is aldus geformuleerd: "Op een aantal punten na leidt het feitenrelaas niet tot opvallendheden". In dat verband geven de onderzoekers aan dat die punten geen oordeel bevatten, maar enkel feitelijke bevindingen betreffen.

Het is belangrijk dat de ADR dit onderzoek heeft gedaan en tot dit resultaat is gekomen. Dat schept de noodzakelijke duidelijkheid. Ik wil daar de ADR dank voor zeggen. Ik zal daarom in onderstaande managementreactie slechts nader ingaan op de, in de ogen van de ADR, opvallende punten om daar waar nodig uitleg en context te schetsen. Vooraf wil ik erop wijzen dat zoals bekend het pand aan het Noordeinde 64/64A is verkocht met gebruikmaking van de reallocatieprocedure, waarbij af te stoten onroerend goed eerst wordt aangeboden aan medeoverheden. Een aantal van de door de ADR gesignaleerde punten hangt nauw samen met de eigen aard van de reallocatieprocedure. Zoals bekend is de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inmiddels voornemens de reallocatieprocedure aan te passen. Deze aanpassing is thans in voorbereiding. Het is goed te constateren dat het rapport van de ADR het belang van deze wijziging nog eens onderstreept.

Als eerste wijst de ADR op het ontbreken van een formeel schriftelijk besluit tot overtolligstelling van het pand Noordeinde 64/64A. Wat dit punt betreft is het relevant te benadrukken dat, zoals ook in het rapport van de ADR wordt geschetst, aan de voorlopige overtolligstelling in 2013 uitgebreid overleg is voorafgegaan. Met de ook in het rapport van de ADR genoemde partijen is zorgvuldig doorgenomen of aan de voorwaarden tot verkoop buiten het Rijk werd voldaan. Op basis van de overeenstemming met alle betrokken partijen waaronder de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid zijn de

verkoopcontracten die uiteindelijk leidden tot verkoop aan de gemeente Den Haag voorbereid. Dit formele besluit is in een mailwisseling vastgelegd. Aangezien de regeling geen formele vormvereisten kent was dit afdoende. Overigens zijn de procedures inmiddels aangepast, in die zin dat de directie Portefeuillestrategie & Portefeuillemanagement volgens een vast format het besluit bekrachtigt door het nemen van een zogeheten afstootbesluit, voordat de directie Transacties & Projecten overgaat tot verkoop.

Ten tweede benoemt de ADR de kwestie van een eventuele overweging van het RVB het onderhavige pand aan een natuurlijke persoon te hebben willen verkopen. Ik wil graag elke onduidelijkheid hierover wegnemen. Het is in dit kader altijd de bedoeling geweest dat het RVB het pand verkocht aan een medeoverheid en dus niet aan een natuurlijke persoon. De bedoeling van de procedure is een publieke herbestemming. Het RVB was op de hoogte van de wijze waarop de gemeente invulling ging geven aan die herbestemming maar droeg daarvoor geen verantwoordelijkheid.

Ten derde lijkt het er volgens de ADR op dat in de verkoopprocedure door het RVB en de gemeente verhoudingsgewijs meer aandacht was voor de letter dan voor de geest van artikel 9 van de Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006 (RMR 2006). Ik ga ervanuit dat de ADR hiermee het oog heeft op de ontwikkelingen na verkoop door de gemeente van het pand aan partij C. Ontwikkelingen die ook in de Haagse gemeenteraad tot discussie hebben geleid. Het is wat mij betreft belangrijk nog eens vast te stellen, zoals ook bij het vorige punt is opgemerkt, dat in de toelichting bij de RMR 2006 wordt aangegeven dat met de reallocatieprocedure wordt beoogd onroerend goed een optimale herbestemming in de publieke sfeer te geven. Om dat inhoud te geven heeft het RVB het pand Noordeinde 64/64A aangeboden aan medeoverheden waaronder de gemeente Den Haag. De gemeente Den Haag heeft het pand vervolgens aangekocht ten behoeve van een herbestemming in de publieke sfeer. Zoals hiervoor aangegeven was het RVB op de hoogte van de wijze waarop de gemeente invulling ging geven aan die herbestemming. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om vervolgens de keuze te maken aan welke persoon of instelling het pand eventueel wordt verkocht ten einde die bestemming te geven.

Ten vierde valt het de onderzoekers in het licht van artikel 9 van de RMR 2006 op, dat in geen van de taxatierapporten voor aan-/verkoop van N64/64A de "herbestemming in de publieke sfeer" - vereiste voor onderhandse verkoop - wordt gebruikt bij de berekening van de marktwaarde. Mijns inziens is dit niet opvallend omdat overeenkomstig de RMR 2006 bij de bepaling van de marktwaarde is getaxeerd op basis van "highest and best use", mede rekening houdend met het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan was de bestemming "gemengd" en waren de functies wonen en winkelruimte mogelijk. De beoogde "herbestemming in de publieke sfeer" door de gemeente was daarbinnen inpasbaar.

Ten vijfde wijzen de onderzoekers op vier punten die hen opvallen bij de beoordeling door het RVB van de door Frisia uitgevoerde taxaties. Met betrekking

hiertoe merk ik op dat bij een verkoop in het kader van de reallocatieprocedure altijd onderhands wordt verkocht tegen een door een (externe) onafhankelijke taxateur bepaalde marktwaarde[1]. Ook in dit geval is een externe NRVT-gecertifieerde en dus onafhankelijke taxateur ingeschakeld, verbonden aan Frisia makelaars.
Het RVB voert een marginale toets uit bij een externe taxatie om vast te stellen of de taxateur in redelijkheid tot de in het taxatierapport genoemde waardebepalingen heeft kunnen komen. Die toets komt bovenop de plausibiliteitstoets die al onderdeel uitmaakt van de taxatierapporten van Frisia zelf: die externe plausibiliteitstoets is uitgevoerd door een controlerend (NRVT-gecertificeerde) taxateur, zijnde een andere taxateur dan de uitvoerend (NRVT-gecertificeerde) taxateur. De marginale RVB-toets heeft plaatsgevonden en er zijn daarbij geen bijzonderheden geconstateerd. Bij nadere beschouwing zijn de vier punten die de ADR noemt niet van dien aard dat dit wel had gemoeten. In de bijlage bij deze managementreactie zijn de vier punten voorzien van een gedetailleerde reactie.

Tenslotte heeft de ADR kennis genomen van het MVGM-taxatierapport[2]. Dit betreft het rapport dat in opdracht van partij C, ten behoeve van de financiering van de aankoop van Noordeinde 64/64A, is opgesteld. Zoals de ADR terecht opmerkt staat in het MVGM-rapport dat de taxatiegrondslag wezenlijk verschilt: "de waarde betreft duidelijk niet de marktwaarde, aangezien de situatie afwijkt van de feiten per waardepeildatum. De reden dat wij deze waarde vermelden is dat de opdrachtgever inzicht wil krijgen in het eventuele waarde-effect van de herontwikkeling". Ook noteert de ADR: "De door de taxatiekantoren voor deze taxaties gebruikte rekenmodellen verschillen in taxatiemethoden, rekenmodellen, toekomstig gebruik, rendementen, kosten, aannames, uitgangspunten en disclaimers. De ingevoerde waardes in de rekenmodellen om de marktwaarde te berekenen zijn deels gebaseerd op professional judgement door de gecertificeerd taxateur." Ik stel dus met de ADR vast dat de taxaties van Frisia niet met de MVGM-taxatie zijn te vergelijken.

Hoogachtend,
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

mr. drs. A.W.H. Bertram
Directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf

Bijlage bij managementreactie

---

[1] Brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst van 25 juni 2013 aan de Tweede Kamer, Kamerstukken II 2012/13, 31 490, nr. 122.
[2] Dit MVGM-taxatierapport is op 8 oktober 2020 in handen van het Rijksvastgoedbedrijf gekomen. Dit nadat in een ambtelijk overleg op 6 oktober 2020 tussen de gemeente Den Haag en het Rijksvastgoedbedrijf ter sprake kwam dat het rapport – anoniem – aan leden van de gemeenteraad van Den Haag was toegestuurd. Direct daarop heeft een medewerker van het RVB aan een medewerker van de gemeente Den Haag gevraagd het rapport toe te sturen, hetgeen op 8 oktober geschiedde.

1. ADR: Niet meenemen kantoor als referentieobject. Reactie: Inderdaad zijn kantoren in de taxatie van 2016 niet meegenomen, vanwege de beperkte omvang van het kantoormetrage. Uit de aantekeningen in het dossier van Frisia blijkt wel dat de kantoorreferenties ook in 2016 zijn bezien. In de taxatie van 2018 (de taxatie die de koopsom uiteindelijk bepaalde) is het kantoormetrage expliciet wel als referentieobject meegenomen.
2. ADR: De gebruikte huuropbrengst per m2 in het rekenmodel is lager dan de huuropbrengsten van opgenomen referentiepanden. Reactie: In het taxatierapport 2018 wordt vermeld dat de referentieobjecten niet vergelijkbaar zijn met het te taxeren object en dientengevolge zelfstandig een huurwaarde per m2 voor winkel- en kantoorruimten moet worden vastgesteld. Het aldus vaststellen van een huurwaarde is een gebruikelijke taxatiemethodiek, bijvoorbeeld vanwege het onderscheid tussen begane grond en verdiepingsetage.
3. ADR: In de taxatierapporten 2016 en 2018 zijn de geschatte kosten voor renovatie/verbouwing van de woningen (€775.000) opvallend hoger dan die in het taxatierapport uit 2014 (€239.100).
    a. ADR: Er wordt gerekend met verschillende metrages, in 2016/2018 over 448m2 en in 2014 over 408m2. Reactie: Dit is niet juist, er is geen verschil. In 2014 is gekeken naar de gebruiksoppervlakte (GBO) van het pand. Deze is 408 m2. In 2016 en 2018 is voor de renovatiekosten gerekend met de bruto vloeroppervlakte (BVO). Dat laatste is de gebruikelijke eenheidsmaat voor renovatie/verbouwing.
    b. ADR: In de taxatierapporten staat geen onderbouwing voor de gebruikte renovatiekosten van €1.575 per m2. Reactie: Die bedoelde onderbouwing was niet noodzakelijk, omdat is gerekend met kengetallen uit het zogeheten Bouwkostenkompas. Deze heeft de Frisia taxateur aangevuld met een inschatting op basis van zijn ervaring met verschillende renovatieprojecten. Op basis hiervan heeft de externe taxateur in redelijkheid tot die vaststelling kunnen komen.
    c. ADR: In het taxatierapport 2016/2018 is met een opslag gerekend van 10% voor onvoorziene renovatiekosten. Reactie: Dat is op zichzelf juist, maar tegelijkertijd is een post onvoorziene kosten van circa 10% een gangbaar percentage bij een renovatieproject als deze.
4. ADR: Gehanteerde metrages in de taxatierapporten 2014, 2016 en 2018 zijn lager dan de metrages volgens het NEN-inmeetrapport. Reactie: Het verschil bedraagt 6 m2. Deze 6 m2 wordt verklaard door sanitaire ruimte (5,93 m²) die op de plattegrond is ingetekend bij het appartement. Echter, dit is niet de feitelijke situatie. De feitelijke situatie is dat deze sanitaire ruimte zich buiten het appartement bevindt. Deze ruimte bevindt zich op de overloop op een tussenvloer van de trap van de eerste naar de tweede verdieping. Aangezien deze ruimte buiten het appartement valt en bij een eventuele renovatie van de appartementen niet meer als sanitaire voorziening zal worden gebruikt is deze buiten het woonoppervlak gelaten.

Bijlage 2 RMR2006

In de Regeling materieel beheer rijk 2006 wordt in paragraaf 3.2 aandacht besteed aan het vervreemden van de onroerende zaken. Hieronder de letterlijke juridische tekst en toelichting bij deze regels.

Regeling van de Minister van Financiën van 18 april 2006, houdende bepalingen omtrent het beheer van materieel bij het rijk (Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006)

De Minister van Financiën,
Gelet op artikel 38, eerste lid, van de Comptabiliteitswet 2001;

Besluit:

Paragraaf 3.2. Onroerende zaken

Artikel 9

1. De minister of het college meldt de onroerende zaak, waarvan overtolligstelling wordt overwogen, zo spoedig mogelijk aan bij de dienst Domeinen.
2. De minister of het college neemt over een onroerende zaak die niet langer nodig is voor de bedrijfsvoering van zijn ministerie, respectievelijk van het college zo spoedig mogelijk een besluit tot overtolligstelling.
3. De minister of het college doet van een besluit tot overtolligstelling zo spoedig mogelijk mededeling aan de dienst Domeinen.
4. De minister of het college draagt een overtollig gestelde, onroerende zaak in tijdelijk beheer over aan de dienst Domeinen. Artikel 8, negende lid, is van overeenkomstige toepassing.
5. De overdracht in tijdelijk beheer aan de dienst Domeinen geschiedt na accep- tatie door de dienst Domeinen en met inachtneming van gemaakte budgettaire middelenafspraken dan wel van gemaakte budgettairebijdrageafspraken.
6. De dienst Domeinen draagt het materieelbeheer van een overtollig gestelde onroerende zaak via ingebruikgeving aan andere ministers of colleges of via verhuur aan derden over, dan wel stoot de zaak via verkoop aan derden af, ten- zij hij in het belang van het Rijk besluit tot het aanhouden van een onroerende zaak in tijdelijk beheer.
7. Bij ingebruikgeving, verhuur of ver- koop wordt in het algemeen de volgende voorkeursvolgorde in acht genomen:
   a. ministeries encolleges;
   b. door het Rijk gesubsidiëerde organisaties, indien de minister ten laste van wiens begroting de subsidie is of wordt verstrekt, de dienst Domeinen verzoekt om een voorkeurspositie voor de betrok- ken organisatie bij de koop of de huur;
   c. gemeenten, provincies en waterschap pen;
   d. andere rechts- of natuurlijke personen.
8. Aan de gebruiksgerechtigde die de onroerende zaak voorafgaand aan het moment van afstoting geheel of groten- deels in gebruik heeft, of aan een eigenaar van een aan de onroerende zaak aangrenzende onroerende zaak kan een voorkeurspositie bij de koop of de huur wordengegeven.
9. Verkoop of verhuur aan derden geschiedt tegen marktconforme prijzen. Bij ingebruikgeving aan andere ministers of colleges vindt interne doorberekening plaats op basis van marktconfor- me prijzen.
10. Indien de dienst Domeinen over- weegt af te wijken van de toepassing van het zevende lid, kan zij daarover het advies van de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid vragen.
11. Indien een afstoting of een over- dracht als bedoeld in het zevende lid wordt overwogen, kan de dienst Domeinen daarover advies vragen aan de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid als dat uit hoofde van de belangenafweging naar het oordeel van de dienst Domeinen wenselijk is.

Toelichting

Algemeen

Overtollig materieel

De bepalingen inzake overtollig materieel zijn opgenomen in hoofdstuk 3 (het afstoten van overtollige zaken) en wel in de artikelen 8 en 9. Ten opzichte van de bepalingen in het voormalige Besluit beheer overtollige rijksgoederen is daar- in het nodige gewijzigd. Zo is de procedure die bij afstoten van roerende en onroerende zaken gevolgd moet worden thans duidelijker geregeld. De dienst Domeinen[4] krijgt meer invloed om zaken die ondoelmatig lang door een dienst niet overtollig worden gesteld, dan wel zaken waarvan na overtolligstelling de feitelijke overdracht ondoelma- tig lang wordt uitgesteld, intern te vorderen. De belangrijkste wijziging is evenwel gelegen in het beheer van onroerende zaken die bij het Rijk overtollig worden. Op grond van de aanbevelingen in het rapport Reallocatie van Rijksvastgoed (een rapport van de werk- groep Reallocatie Onroerende Zaken Rijksoverheid in opdracht van de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid, van oktober 2003) is een voorkeursvolgorde in artikel 9 van de onderhavige regeling opgenomen. Deze voorkeursvolgorde geldt voor publieke organen, zoals andere ministeries (rijksdiensten), bepaalde door het Rijk gesubsidiëerde instellingen en decentrale overheden; deze organen zullen bij voorrang in de gelegenheid gesteld worden om het onroerend goed dat bij een rijksdienst overtollig is geworden via overdracht, koop of huur in eigendom of in beheer over te nemen. Hiermee wordt beoogd dit onroe- rend goed een optimale herbestemming in de publieke sfeer te geven.

Artikelsgewijs

Artikel 9

Dit artikel bevat – voornamelijk procedurele – bepalingen inzake overtollige, onroerende zaken. Deze bepalingen zullen in de praktijk niet tot andere hande- lingen (hoeven te) leiden dan de in

het recente verleden gebruikelijke handelin- gen. Dat geldt niet voor de dienst Domeinen. In de leden 6 tot en met 11 zijn nieuwe bepalingen opgenomen, die voortvloeien uit de aanbevelingen in het rapport Reallocatie van Rijksvastgoed van de werkgroep Reallocatie Onroeren- de Zaken Rijksoverheid uit 2003. Verwezen wordt naar hetgeen hierover in het algemeen deel van deze Nota van Toelichting is opgenomen onder Overtol- lig materieel.

Eerste lid
Voor een optimale publieke reallocatie van onroerend rijksvastgoed is het van belang dat de dienst Domeinen zo spoedig mogelijk op de hoogte is van de mogelijke toekomstige beschikbaarheid voor verkoop of verhuur van onroerend rijksvastgoed. Domeinen kan dan voor- uitlopend op de definitieve overtolligstelling op zoek gaan naar potentiële afnemers. Op die wijze gaat zo weinig mogelijk tijd verloren tussen de overtolligstelling en de overname door een andere partij. Om die reden is in dit lid bepaald dat onroerende zaken waarvan de overtolligstelling wordt overwogen, zo spoedig mogelijk bij Domeinen dienen te worden aangemeld.

Tweede lid
Evenals bij roerende zaken (zie de toelichting bij artikel 8, eerste lid) geldt ook hier, dat de onderhavige bepaling impliceert dat geen besluit tot overtollig- stelling nodig is als het materieelbeheer van een onroerende zaak als gevolg van overtolligheid binnen een departement of binnen de organisatie van een college overgaat van het ene naar het andere dienstonderdeel. Vanwege het eigenaarsbeheer van het onroerend goed, dat op grond van artikel 32 CW 2001 bij de Minister van Financiën (en voor hem bij de dienst Domeinen) ligt, is het wel wenselijk dat aan Domeinen wordt meegedeeld wanneer er sprake is van een wijziging in het gebruik, en dus ook in het materieelbeheer, van een onroerende zaak.

Vierde lid
Evenals is opgemerkt bij lid 3 van arti- kel 8 inzake roerende zaken zal ook bij onroerende zaken niet altijd het fysieke beheer (i.c. het toezicht en de beveiliging) daadwerkelijk aan Domeinen worden overgedragen. Daarover kunnen afspraken worden gemaakt. In het algemeen blijven militaire objecten, ook nadat deze niet meer voor militaire doeleinden worden gebruikt, in afwachting van een nieuwe bestemming onder bewaking staan van Defensie.

Vijfde lid
De overdracht van overtollige zaken aan de dienst Domeinen wordt afgerond door acceptatie van die zaken door Domeinen. In de praktijk wordt daartoe een proces-verbaal van acceptatie opgesteld. In dat proces-verbaal worden nadere afspraken met de overdragende dienst vastgelegd, die bij de overdracht van belang zijn. Zo zal Domeinen de zaken vóór acceptatie beoordelen op bepaalde risico's. Te denken valt aan milieurisico's. De verantwoordelijkheid voor de gevolgen van dergelijke risico's berust bij de overdragende dienst, tenzij Domeinen die verantwoordelijkheid expliciet heeft overgenomen.
Voor een toelichting bij de begrippen budgettairemiddelen - afspraken en budgettaire bijdrageafspraken wordt verwezen naar de toelichting bij de definitie in artikel 1, eerste lid, onder e, respectieve- lijk onder f.

Zesde lid
Overtollige gestelde onroerende zaken die aan Domeinen in tijdelijk beheer zijn overgedragen, worden in het alge- meen aan derden verkocht of verhuurd of binnen het Rijk aan andere dienst- onderdelen in gebruik gegeven. Er kunnen echter gevallen zijn waarin het in het belang van het Rijk kan zijn om een onroerende zaak voorlopig aan te houden en in elk geval (nog) niet aan derden te verkopen. Gedacht kan dan worden aan de volgende situaties: het Rijk heeft naar verwachting over een aantal jaren een andere bestemming voor de onroerende zaak; het kan dan doelmatiger zijn de zaak in eigendom aan te houden dan te verkopen en later wellicht duurder terug te kopen;een stuk grond heeft ontwikkelpotentie, bijvoorbeeld op basisvan ruimtelijke plannen van de overheid (Nota Ruimte, in ontwikkeling zijnde streek- en/of bestemmingsplannen etc.);ontwikkelingen in de omgeving van de onroerende zaak maken de zaak meer waard. Bijvoorbeeld omdat er in de nabijheid gebouwd gaat worden, waarbij het wellicht op termijn aantrekkelijk kan zijn om als Rijk zelf in de zaak te gaan investeren (bijvoorbeeld het bebouwen van een stuk grond). Het is dan dus in het belang van het Rijk de komende ontwikkelingen eerst af te wachten. Op grond van dergelijke overwegingen kan het dus wenselijk zijn dat Domeinen een overtollig gestelde onroerende zaak in tijdelijk beheer aanhoudt en het niet op korte termijn aan derden probeert te verkopen. Wel zal in het algemeen in dergelijke situaties worden geprobeerd de zaak tijdelijk te verhuren of te verpachten. Daarom is in het zesde lid de tenzij-clausule opgenomen. De dienst die een onroerende zaak overtollig heeft gesteld, heeft echter belang bij verkoop met name als er een middelenafspraak is gemaakt. Via de Leenfaciliteit anticiperend aankopen kunnen alsdan de middelen beschikbaar komen om de betrokken dienst budgettair te compenseren.Als tijdens een reallocatieprocedure een andere rijksdienst verklaart belangstelling te hebben voor een overtolliggesteld onroerend goed, maar beleidsmatig of budgettair nog geen mogelijkheid heeft het vastgoed te verwerven, kan ook deze dienst onder voorwaarden een beroep doen op de Leenfaciliteit anticiperend aankopen. Op de begroting van Financiën (IXB) is voor deze leenfaciliteit geld uitgetrokken. De voorwaarden zijn beschreven in het Beleidskader anticiperend handelen in vastgoed (Kamerstukken II, 2001–2002, 28.000 IXB en 27.581, nr. 31). Het per 1 januari 2006 nieuw op te richten en bij het ministerie van VROM onder te brengen Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) krijgt de beschikking over een inkoopfaciliteit, waarmee overtollig vastgoed via Domeinen kan worden ingekocht. De bepaling in het zesde lid beoogt geen effect te hebben op de bepalingen in het Besluit Rijksgebouwendienst 1999 (Stb. 1998, 552). Derhalve geschiedt verhuur of ingebruikgeving van onroerende zaken ten behoeve van de huisvesting van ministeries, colleges of derden met de zorg waarvoor de Rijksgebouwendienst is belast, door deze dienst.
Voor ruiling van onroerende zaken tussen ministeries was in artikel 5 van het Besluit beheer overtollige rijksgoede- ren (Stb. 1977, 473) apart geregeld, dat daarvoor de tussenkomst van Domeinen noodzakelijk was. Het is niet meer nodig om dit expliciet voor te schrijven, omdat een ruiling van onroerend goed tussen ministeries en/of colleges beschouwd moet worden als twee afzonderlijke ingebruikgevingen,

waarvoor op grond van de bepalingen in het twee- de en derde lid van artikel 9 Domeinen ingeschakeld moet worden.

Zevende lid
Naast de mogelijkheid van het tijdelijk verhuren of verpachten, wordt voor onroerend goed dat niet meer voor de bedrijfsvoering van een ministerie of een college benodigd is, bekeken of (interne) ingebruikgeving binnen het Rijk een optie is. Teneinde de publieke dienst of taken die met publieke midde- len worden bekostigd, zo doelmatig mogelijk te realiseren, is het in de prak- tijk wenselijk gebleken om bij de ver- koop of de verhuur van overtollig onroerend goed niet altijd zonder meer met de hoogstbiedende partij in zee te gaan. Er is behoefte gebleken om aan publieke instellingen of met publieke gelden bekostigde instellingen een zekere voorkeurspositie te kunnen toekennen. In dit lid is de voorkeursvolgorde aangegeven die door de dienst Domeinen in het algemeen zal worden gehanteerd. Uit het gehanteerde begrip voorkeursvolgorde en de toevoeging in het algemeen kan worden afgeleid dat deze volgorde niet strikt verplichtend is. Om beleidsmatige, waaronder doelma tigheidsredenen kan daarvan worden afgeweken, bijvoorbeeld als een voor- keurspartij niet bereid blijkt te zijn een marktconforme prijs te betalen. De argumentatie daarvoor zal uit het dossier moeten blijken. Zo nodig wint Domei- nen daarbij op grond van het tiende lid advies in van de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid. Domeinen zal steeds bij een beleidsmatige afweging in het kader van de toepassing van een voorkeurs- volgorde zo goed mogelijk nagaan welke financiële en niet-financiële belangen van mede-overheden bij het afstoten van een onroerend goed aan de orde kunnen zijn.
De voorkeursvolgorde heeft geen betrekking op de volgorde waarin Domeinen afstoting van een onroerende zaak of het overdragen ervan in materi- eelbeheer zou moeten overwegen. In het algemeen gaat Domeinen eerst de mogelijkheid van ingebruikgeving aan een ander ministerie of college na, daarna overweegt hij verkoop aan derden en pas in laatste instantie wordt in het algemeen tot verhuur aan derden over gegaan.
Eveneens om beleidsmatige redenen kan Domeinen bij de belangenafweging tussen partijen die tot dezelfde voor- keurscategorie behoren, afwijken van een keuze die uitsluitend gebaseerd zou zijn op de te ontvangen prijs voor het onroerende goed. Ook in zo'n geval zal de argumentatie om af te wijken uit het dossier moeten blijken. Op grond van het elfde lid kan daarbij het advies van de genoemde Raad worden ingewonnen.
In de huisvesting van internationale, publiekrechtelijke organisaties wordt in het algemeen door het Ministerie van Buitenlandse Zaken of door een ander beleidsmatig betrokken ministerie voor- zien. Zo'n huisvestingsvraag loopt dan mee in de voorkeurspositie van dat ministerie. Om die reden zijn internationale, publiekrechtelijke organisaties niet als categorie instellingen opgenomen in de voorkeursopsomming in dit artikellid.
Achtste lid
In de praktijk wordt, naast de in het zevende lid geregelde voorkeurspositie van publieke instellingen, soms ook de redelijkheid onderkend om een bepaalde private gebruiker of een aangrenzende eigenaar van onroerend rijksvastgoed dat voor afstoting in aanmerking komt, een voorkeurspositie te kunnen geven. Dit lid biedt die mogelijkheid.

Negende lid
Het uitgangspunt bij het afstotingsbeleid door de dienst Domeinen is dat aan der- den bij verhuur en bij verkoop van onroerende zaken een marktconforme prijs in rekening wordt gebracht. Ook bij(interne) overdracht via ingebruikgeving aan ministeries of colleges wordt dit uitgangspunt gehanteerd. In bijzondere gevallen kan hiervan met toepassing van artikel 10 worden afgeweken. Om een marktconforme prijs bij de verkoop of verhuur van onroerend goed te kunnen verkrijgen, is het in het alge meen zinvol het onroerend goed op de vrije markt aan te bieden. Dat is de algemene beleidslijn die Domeinen bij afstoting hanteert.

Tiende en elfde lid
Deze leden regelen de mogelijkheid voor de dienst Domeinen om in bepaal- de situaties het advies van de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid in te winnen. In het tiende lid betreft het situaties waarin wordt overwogen om van de voorkeurs-volgorde in het zevende lid af te wijken. In het elfde lid gaat het om een belan- genafweging tussen instellingen en organisaties die tot eenzelfde categorie als opgesomd in het zevende lid behoren

„Bij beheer van overtollig materieel moet gedacht worden aan een tijdelijk materieelbeheer, waarbij een dienst overgaat tot overtolligstelling van een zaak, gevolgd door in het algemeen een overdracht van de zaak aan de Dienst Domeinen, waarna Domeinen via bijvoorbeeld ingebruikgeving aan een andere overheidsdienst of afstoting via verkoop of vernietiging het materieelbeheer beeindigt

[1] De bepaling in de Rbv 2003 luidde. De regels, bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Comptabiliteitswet 2001 ten aanzien van het materieelbeheer, zowel het beheer van het overtollige materieel, bedoeld in artikel 25, vierde lid, van de Comptabiliteitswet 2001, als het beheer van het niet- overtollige materieel, bedoeld in artikel 25, eerste lid, van de Comptabiliteitswet 2001, worden vastgesteld zoals deze luidden in het Besluit beheer overtollige rijksgoederen (Stb 1977, 473) en in het Besluit materieelbeheer 1996, zoals dat laatstelijk was gewijzigd bij besluit van 13 juli 2002, Stb. 2002, 415

[2] Deze omschrijving van *bedrijfsvoering* is ontleend aan de definitie van dat begrip, zoals die in het *Referentiekader*

Bijlage 3 Verkoopprocedure RVB[50]

Hieronder de paragraaf waardebepaling uit de verkoopprocedure van het RVB.

Waardebepaling

Bij de verkoop van onroerende zaken waarvan de bestemming niet meer actueel is, geldt de marktwaarde uitgaande van die bestemming voor RVOB als bodemprijs.
Een uitzondering hierop vormen de overtollige militaire terreinen, waarbij bij een beoogde natuurbestemming de waarde van natuurterrein wordt gehanteerd (brief aan de Tweede Kamer over militaire terreinen van 3 oktober 2001 (DMN 2001-133).
Indien de marktwaarde op basis van de reeds bekende toekomstige bestemming hoger ligt, wordt de koopsom gesteld op deze waarde. Het komt echter veel voor dat indien de bestemming niet meer actueel is, de toekomstige bestemming of de functionele invulling daarvan nog onvoldoende concreet zijn om een taxatie te kunnen uitvoeren. In dat geval gaat RVOB bij de taxatie opdracht uit van een geobjectiveerde optimale invulling van de meest voor de hand liggende toekomstige bestemming. Overigens blijft het vaststellen van de bestemming een autonome bevoegdheid van de gemeente.

In verband hiermee wordt de taxateur verzocht om verslag uit te brengen over de geldende bestemming en indien die niet meer actueel is, de alternatieven daarvan en de geobjectiveerde invulling van de meest voor de hand liggende nieuwe bestemming. Met het begrip "meest doelmatig gebruik" (artikel 10 Wet op de ruimtelijke ordening) wordt tot uitdrukking gebracht dat gemeenten aan de (nieuwe) bestemming geen voorschriften mogen verbinden die niet door dringende redenen van planologische aard worden gerechtvaardigd.

RVOB kan de marktwaarde ook vaststellen op basis van een taxatie van de ambtelijk deskundige. Bij verkoop zijn deze op grond van een MT-beslissing van 22 mei 2003 bevoegd zelfstandig objecten met een waarde beneden € 500.000 te taxeren. Ook zijn zij bevoegd tot het uitvoeren van vergelijkingstaxaties op basis van actuele en vergelijkbare prijsgegevens, alsmede voor ingebruikgeving van een onroerende zaak ongeacht de hoogte van de tegenprestatie.

Met DTZ Zadelhoff is sinds 1994 een raamovereenkomst afgesloten inzake taxatie- en advieswerkzaamheden. Deze is verlengd in 2002. Met DTZ zijn honoraria afgesproken voor reguliere en bijzondere taxaties en voor verkoop en verhuring waarbij het uurtarief is vastgelegd. Deze overeenkomst is op 12 juni 2002 naar de beheerseenheden gezonden (DMN 2002/341).

Voor alle taxatieopdrachten geldt het volgende:

- RVOB verstrekt een taxatieopdracht schriftelijk, dan wel, in spoedeisende gevallen, mondeling met schriftelijke bevestiging direct daarna.
- de taxateur heeft de opdracht de marktwaarde ter voorlichting van de Staat of partijen te taxeren. Daarbij zou in het taxatierapport in ieder geval verslag moeten worden gedaan danwel verantwoording te worden afgelegd over:
  1. het onderzoek met betrekking tot de **bestemming**, alternatieve bestemmingen en een redelijk geobjectiveerde invulling van de meest voor de hand liggende nieuwe bestemming die recht doet aan het "doelmatig gebruik" (artikel 10 WRO) van de zaak, indien de vigerende bestemming niet meer actueel is;
  2. de taxatie van de marktwaarde, waarbij alle relevante **waardebepalende factoren** worden behandeld: de eventuele

[50] Een precieze datum staat niet in de verkoopprocedure. Het RVB schat in dat deze interne procedure medio 2006 in werking is getreden.

mogelijkheden om tot sloop van de opstallen over te sloop gaan en de daaraan verbonden kosten indien sloop van de opstallen voor de hand ligt;

3. de **marktsituatie** ter plaatse en de courantheid van de zaak;
4. een opgave van de **bruto- en verhuurbare vloeroppervlakte** bij taxatie van kantoren en bedrijfshuisvesting volgens NEN 2630;

- RVOB behoudt zich het recht voor de in het taxatierapport vermelde gegevens te publiceren

  t.b.v. een openbare inschrijving.

- RVOB beoordeelt de taxatie en legt zijn bevindingen vast in het dossier. Deze toetsing vindt altijd plaats.

Bijlage 4 Overzicht taxaties pand N64/64a

Hieronder staat een vergelijkend overzicht van de vier door de onderzoekers bestudeerde taxatierapporten van N64/64a. in verband met vergelijkbaarheid is gekozen voor het pand N64/64a inclusief achterterrein/p-plaatsen.

- vergelijkend overzicht - taxaties N64/64a inclusief achterterrein/p-plaatsen				
Kantoor	Rob Swart	Frisia	MVGM	Frisia
Datum	3-04-2014	27-12-2016	23-01-2018	26-04-2018
peildatum	3-04-2014	21-09-2016	26-10-2017	01-09-2017
opdrachtgever	RVB	RVB	Partij C	RVB
Gecertificeerd taxateur	ja	ja	ja	Ja
Standaard	VastgoedCert.	NRVT e.a.	NRVT e.a.	NRVT e.a.
Type taxatie	-	volledig	volledig	hertaxatie
Taxatie-methoden	BAR/NAR, ITZA, comperatief	BAR/NAR, comperatief	BAR/NAR en DCF	BAR/NAR comperatief
Plaus. verklaring	-	Ja	Ja	Ja
Ref. verklaring	Nee	Ja	Ja	Ja
Doel	Waarde in economisch verkeer	Inzicht in marktwaarde taxatiedatum	Marktwaarde na herontwikkeling tbv financiering	Inzicht in marktwaarde taxatiedatum
Toekomstig gebruik	Winkel, woning, kantoor, 10 p-plaatsen, deels huurvrij	Winkel, kantoor, opslag, 2 luxe appartementen in verhuur 10 p-plaatsen deels huurvrij	5 bovenwoningen zonder luxe, commerciële ruimtes in verhuur, 5 p-plaatsen	Winkel, kantoor, opslag, 2 luxe appartementen in verhuur geen p-plaatsen deels huurvrij
Bestemplan	Gemengd	Gemengd - 1[51]	Gemengd - 1	Gemengd – 1
Staat v onderhouwd	Redelijk	Voldoende	Matig	Voldoende
Verhuurbaar vloeropp. VVO[52]	1503 m²	1503 m²	1300 m²	1503 m²
Marktwaarde na herontwikkeling inclusief achter-terrein/p-plaatsen	€1.982.600	€2.910.000	€3.600.000	€3.135.000 €2.885.000 excl. €250.000 voor p-plaatsen
Kosten herontwikkeling	€ 642.600	€1.165.000	€ 750.000[53]	€1.200.000
Marktwaarde inclusief achterterrein/p-plaatsen	€1.345.000	€1.745.000	€2.850.000[54]	€1.935.000 €1.685.000 exclusief €250.000 p-plaatsen

Noot: De door de taxatiekantoren voor deze taxaties gebruikte rekenmodellen verschillen in taxatiemethoden, rekenmodellen, toekomstig gebruik, rendementen, kosten, aannames, uitgangspunten en disclaimers. De ingevoerde waardes in de rekenmodellen om de marktwaarde te berekenen zijn deels gebaseerd op professional judgement door de gecertificeerd taxateur.

[51] Zie bestemmingsplan St. Jacobskerk e.o.
[52] Volgens het RPS-inmeetrapport conform NEN 2580 is het VVO 1559 m²
[53] Taxateurs geven aan desbetreffende kosten lastig zijn in te schatten en dat deze met voorzichtigheid (vanwege de invloed op de waardeontwikkeling) moeten worden gehanteerd
[54] De gecertificeerd taxateur tekent hierbij aan: *dit betreft duidelijk niet de marktwaarde, aangezien de situatie afwijkt van de feiten per waardewaardepeildatum. De reden dat wij deze waarde vermelden is dat de opdrachtgever inzicht wil krijgen in het eventuele waarde-effect van de herontwikkeling.*

Auditdienst Rijk
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
(070) 342 77 00