

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2881

Vragen van het lid **Van Raak** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het Rijksvastgoedbedrijf en een pand dat voor een spotprijs is verkocht aan een malafide ondernemer* (ingezonden 23 april 2020).

Antwoord van Staatssecretaris **Knops** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 20 mei 2020).

Vraag 1, 2, 3 en 4

Is het waar dat het Rijksvastgoedbedrijf Noordeinde 64 heeft verkocht aan de gemeente Den Haag, die het een dag later meteen voor een spotprijs verkocht aan een malafide ondernemer?¹

Voor hoeveel geld heeft het Rijksvastgoedbedrijf het pand verkocht?

Waarom heeft het Rijksvastgoedbedrijf het pand verkocht?

Wist het Rijksvastgoedbedrijf van de plannen van de gemeente om het pand een dag later door te verkopen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom is dan toch ingestemd met de verkoop?

Antwoord 1, 2, 3 en 4

In aansluiting op mijn beantwoording van de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Krol over de verkoop van het pand Noordeinde 64/64A te Den Haag, met Aanhangsel Handeling, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2881, bericht ik u het volgende.

Het pand is verkocht in het kader van de zogeheten reallocatieprocedure, zoals genoemd in artikel 9, zevende lid, van de Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006. Op grond daarvan werd het onderhavige overtollig rijksvastgoed, voordat het eventueel openbaar kan worden verkocht, eerst aangeboden aan medeoverheden met het oog op herbestemming in de publieke sfeer. Tijdens het reguliere samenwerkingsoverleg dat de gemeente Den Haag voerde met het Rijksvastgoedbedrijf, heeft de gemeente in juli 2016 belangstelling getoond voor het verwerven van het pand in het kader van de reallocatieprocedure. Zie ook het collegebesluit van de gemeente Den Haag (bijlage 1), waarin de doorverkoop aan de heer Munie wordt gemotiveerd. Belangrijke beweegredenen daarbij waren dat het pand al langdurig leegstond (op leegstandsbewoning na), de betrokken ondernemer op deze

¹ AD, «gemeente wist van gerommel Omar Munie», 22 april 2020 http://content.moreover.com/eApolloRequest?data=EVc9vj-dxaUGG_Ings83_-7IW-0DMex0MiJvuTeq4nEZwMH-epLl68lgsXPiUBYY

locatie zijn diverse werkzaamheden kon samenvoegen en plaats wilde bieden aan mensen aan de onderkant van de arbeidsmarkt. Op basis daarvan is destijds besloten tot overdracht van het onroerend goed aan de gemeente Den Haag.

Voor wat betreft deze overdracht heeft mijn ambtsvoorganger in zijn brief van 25 juni 2013 aan de Tweede Kamer (Kamerstuk 31 490, nr. 122) aangegeven dat onderhandse verkoop aan medeoverheden plaatsvindt op basis van een door een (externe) onafhankelijke taxateur bepaalde marktwaarde. Daarom is met het oogmerk de marktconformiteit te waarborgen een taxatierapport opgesteld door een NRV-gecertificeerde² taxateur van Frisia Makelaars. Op 7 september 2018 is bij notariële akte het pand voor een koopprijs van € 1.735.000,00 geleverd aan de gemeente Den Haag. Verder wil ik u in dit verband melden dat ik momenteel een ADR-onderzoek laat uitvoeren naar de verkoop van dit pand, waarvan ik voor de zomer de resultaten verwacht. Zie ook het antwoord op vraag 5 en 7.

Vraag 5 en 7

Deelt u de mening dat dit soort constructies om Rijksvastgoed te verkopen voor spotprijzen zeer onwenselijk zijn? Zo nee, waarom niet?

Bent u bereid het Rijksvastgoedbedrijf te verplichten gebouwen te verkopen met een antidoorverkoopclausule voor bepaalde tijd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5 en 7

Er is regelmatig discussie over de reallocatieprocedure, met name als het gaat om doorverkoop door gemeenten aan derden. Naar aanleiding van deze discussie en om meer transparantie en verkorting van de huidige langdurige verkoopprocedures aan te brengen, ben ik voornemens om deze reallocatieprocedure aan te passen. De uitwerking hiervan vindt momenteel plaats. Over mijn bredere beleidsafweging, mede in het licht van de uitkomsten van het genoemde ADR-rapport, informeer ik de Tweede Kamer in het najaar. Een zogenaamde anti-doorverkoopclausule (in de vastgoedpraktijk bekend als anti-speculatiebeding of vervreemdingsbeding) is bij verkoop van bestaand onroerend vastgoed niet gebruikelijk. Een overeengekomen koopprijs is immers gebaseerd op het voorgenomen gebruik door de koper. Een dergelijk verbod om te verkopen wordt in het algemeen wel bij nieuwbouw toegepast om doorverkoop met mogelijke snelle winst te voorkomen. In de koopovereenkomst tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Den Haag is wel een meerwaardeclausule met kettingbeding opgenomen. Dit houdt in dat, indien (een deel van) het object binnen tien jaar een andere en meer hoogwaardige bestemming (bijvoorbeeld uitsluitend woningen) verkrijgt dan op basis van het thans vigerende bestemmingsplan is toegestaan, de koper aan de Staat een meerprijs is verschuldigd. Het Rijksvastgoedbedrijf beoordeelt regelmatig of er sprake is van een hoogwaardiger bestemming. Daarvan is tot op heden geen sprake.

Vraag 6

Worden meer van dit soort constructies gebruikt? Welke verkopen met vergelijkbare constructies zijn er vanaf het jaar 2000 geweest?

Antwoord 6

In bijlage 2 vindt u een overzicht van alle verkopen met betrekking tot gebouwen en bouwgrond aan medeoverheden die via de reallocatieprocedure tot stand zijn gekomen. In verband met de mogelijkheden van de geautomatiseerde systemen begint het overzicht bij 2003. Daar de systemen niet zijn ingericht op deze vraagstelling, is er een handmatige sectie toegepast en kan het zijn dat er ondanks diverse controles kleine discrepanties resteren.

Bijlage 1: Collegebesluit van de gemeente Den Haag³

Bijlage 2: Overzicht verkocht rijksvastgoed in het kader van de reallocatieprocedure⁴

² Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

³ Raadpleegbaar via tweedekamer.nl

⁴ Raadpleegbaar via tweedekamer.nl