

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

2965

Vragen van het lid **Albert de Vries** (PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de verkoop van het Paleis van Justitie in Amsterdam* (ingezonden 6 juli 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 31 juli 2015)

Vooraleerst schets ik u de achterliggende context van waaruit ik uw vragen zal beantwoorden. De afgelopen jaren is er ten aanzien van de verkoop van het Paleis van Justitie goed samengewerkt tussen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf. Nadat de gemeente Amsterdam heeft afgezien van de mogelijkheid om het Paleis zelf te verwerven (voorkeurspositie), is in onderling overleg het verkoopproces afgesproken, waarin de betrokkenheid van de gemeente Amsterdam is geborgd. Het overeengekomen verkoopproces is vastgelegd in het biedboek. Zo is een verwijzing naar de informatie met betrekking tot de bestemming van het voormalig paleis, het gemeentelijk beleid en specifieke wensen van de gemeente in het biedboek opgenomen. Zodoende zijn alle biedende partijen over deze elementen geïnformeerd en is het gemeentelijk belang over het voetlicht gebracht. In het biedboek is verder opgenomen dat partijen voorwaardelijke biedingen mochten doen waarbij alleen de ruimtelijke ordening (acceptatie van de plannen door de gemeente) en financieringsvoorwaarden opgenomen mochten worden. Strikte uitvoering van deze tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente overeengekomen procedure in het biedboek is vervolgens geboden. Afwijking van deze vastgelegde procedure in het biedboek door de Staat is immers in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur en is juridisch onmogelijk. De gedane biedingen zijn beoordeeld overeenkomstig hetgeen in het biedboek is opgenomen. Op basis daarvan is een ranglijst van de drie beste biedingen opgesteld. Vervolgens zijn de beste twee biedingen aan de Bibob-toets onderworpen. Bij positieve uitkomst wordt gegund aan de meest gunstige bieding. Voor uw informatie is het biedboek (zonder de bijlagen) bijgesloten.¹

Vraag 1

Kunt u toelichten om welke redenen M7 Development is gekozen als koper? In welke mate speelde de hoogte van het bod een doorslaggevende rol?²

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

² <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2015/06/24/amsterdam-tegen-hotelplan-m7-voor-paleis-van-justitie>

Antwoord 1

M7 Development BV heeft van alle biedende partijen de meest gunstige bieding gedaan. De bieding was zonder voorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke ordeningsaspecten en slechts een kortdurende voorwaarde ten aanzien van de financiële aspecten. Daarbij bood M7 Development BV ruimschoots de hoogste prijs.

Vraag 2

Heeft u op enig moment overwogen om voor een andere kopende partij te kiezen? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 2

Nee. De verkoopprocedure zoals hierboven beschreven laat daar ook geen ruimte voor.

Vraag 3

Kunt u, al dan niet via vertrouwelijke terinzagelegging, aangeven om welke redenen de andere acht biedingen allemaal afvielen?

Antwoord 3

De biedingen zijn gerangschikt op voorwaardelijkheid en uiteraard geboden geldbedrag. De verkoopopbrengst voor de Staat is € 61.320.755,00. Bij vraag 1 heb ik aangegeven waarom de bieding van M7 Development BV het beste was. Gedane biedingen zijn commercieel vertrouwelijk en openbaarmaking zou de economische belangen en privacy van derden kunnen schaden.

Vraag 4

Waarom heeft u de wens van de gemeente Amsterdam genegeerd en gekozen voor de partij die bij de gemeente als minst gewenst uit de bus kwam? Bent u zich ervan bewust dat deze verschillen van inzicht over de bestemming van het pand tussen gemeente, Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en koper kan leiden tot jarenlang juridisch gedoe en leegstand? Waarom kiest u dan toch voor deze kopende partij?

Antwoord 4

Het biedboek, dat in samenspraak met de gemeente Amsterdam is opgesteld geeft inzicht in de beoogde bestemming. De ruimtelijke ordeningsaspecten zijn van belang in het beoordelingsproces van de biedingen. In het biedboek is opgenomen dat partijen voorwaardelijke biedingen mochten doen waarbij alleen ruimtelijke ordening (acceptatie van de plannen door de gemeente) en financieringsvoorwaarden opgenomen mochten worden. In het geval van een voorwaardelijk beding op ruimtelijke ordeningsaspecten, is de (indicatieve) planbeoordeling van de gemeente meegewogen. Echter, M7 Development BV heeft ten aanzien van ruimtelijke ordeningsaspecten een onvoorwaardelijke bieding gedaan. Als gevolg van de onvoorwaardelijkheid van de bieding, kan en mag (overeenkomstig het biedboek) er niet getoetst worden op de haalbaarheid van de plannen. Derhalve is de door de gemeente uitgevoerde (indicatieve) planbeoordeling vooral relevant voor de bieder om te bepalen of een onvoorwaardelijke bieding verstandig is. Een kwalitatieve beoordeling van de plannen van gegadigden is als onderdeel van de verkoop niet aan de orde. Het gemeentelijke ruimtelijke ordeningstraject dient haar volledige publiekrechtelijke beloop nog te krijgen en speelt zich af tussen de gemeente en de kopende partij. De koper heeft in dit verband verklaard zich uiteraard volledig te zullen schikken in het ruimtelijke ordeningsproces zoals de gemeente Amsterdam dit voor zich ziet.

Vraag 5

Van welke toekomstige bestemming is het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB) uitgegaan en in hoeverre komt die bestemming overeen met het lokale beleid van de gemeente Amsterdam en de specifieke eisen die de gemeente heeft vastgelegd in beleid over deze locatie?

Antwoord 5

Gegeven de betrokkenheid van de gemeente Amsterdam bij het opstellen van het biedboek stelt dit zeker dat alle kopende partijen duidelijkheid hebben ten aanzien van het gemeentelijke beleid in deze.

Vraag 6

Klopt het dat alleen de laatste twee overgebleven partijen een bibob-screening³ hebben ondergaan, en wel onder druk van de gemeente? Zo ja, waarom alleen deze twee? Zo nee, hoeveel dan wel en waarom niet allemaal?

Antwoord 6

De procedure in het biedboek voorziet in een Bibob-toetsing van de beste twee biedingen. Het is niet zinvol om een Bibob-toets uit te voeren met een partij waarvan de bieding van dien aard is, dat er geen transactie zal plaatsvinden. Derhalve is het aantal toetsingen beperkt tot twee.

Vraag 7

Klopt het dat de RVB alleen de kopende partij via bibob wilde toetsen? Waarom? Is dit niet raar omdat de RVB daarmee de schijn wekt dat ze belang hebben bij een positieve uitkomst? Is het staand beleid dat de RVB alleen bij de kopende partij een bibob-toets wil uitvoeren? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 7

Zie het antwoord op vraag 6. In aanvulling daarop wijs ik u erop dat de Bibob-toets wordt uitgevoerd door het landelijk bureau Bibob dat bij het Ministerie van VenJ is ondergebracht. De toets vindt volledig onafhankelijk plaats. Het Rijksvastgoedbedrijf kan daar geen invloed op uitoefenen en verneemt alleen de uitslag van de Bibob-toets.

Vraag 8

Kunt u aangeven hoe uitgebreid de bibob-screening is geweest, waarom die pas later in het traject is toegepast, welke relatie er ligt met de afkoop van strafvervolgning door de kopende partij in de zaak Hooijmaaijers, hoe het kan dat een van corruptie verdachte persoon een dergelijk groot pand kan kopen van de rijksoverheid en in hoeverre de screening afweek van wat de gemeente Amsterdam normaal gesproken verlangt bij dergelijke grote vastgoedtransacties?

Antwoord 8

De screening door het landelijk Bureau Bibob is gestart direct nadat de biedingen zijn beoordeeld en dus niet later in het traject. De Bibob-regelgeving is toegepast en in hoeverre Amsterdam aanvullende eisen stelt is mij niet bekend.

Op de gegevens, verkregen krachtens de Wet Bibob en daarop te baseren advies van het Landelijk Bureau Bibob berust, gelet op art. 28, tweede lid, van de Wet Bibob, een geheimhoudingsplicht. Ik zal dus niet op de specifieke inhoud van deze zaak ingaan. In algemene zin kan ik wel aangeven dat verdenkingen die met een transactie zijn afgedaan bij beoordelingen op grond van de Wet Bibob betrokken worden. Als er sprake is van een transactie is in beginsel sprake van in Bibob-termen een «ernstig vermoeden» ten aanzien van het feit waarvoor een schikking is getroffen. Dit «ernstige vermoeden» kan worden betrokken bij de beoordeling van het gevaar. Dit leidt niet per definitie tot de conclusie dat er sprake is van een «ernstig gevaar». Op grond van de Wet Bibob zijn namelijk bijvoorbeeld ook het aantal van de (vermoedelijk) gepleegde strafbare feiten en de grootte van het daarmee verkregen voordeel van belang.

Vraag 9

Zitten er kettingbedingen in het koopcontract? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Een doorverkoop is te allen tijde mogelijk, echter in dit specifieke geval is hiervoor toestemming van de Staat nodig. In artikel 27 van de koopovereenkomst is opgenomen dat voor vervreemding door koper binnen een termijn van 15 jaar na overdrachtsdatum toestemming van de Staat vereist is. De enige voorwaarde voor het verlenen van deze toestemming door de Staat bij doorverkoop door M7 Development BV aan een nieuwe eigenaar is een

³ bibob: bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

positief integriteitsrapport. De Staat moet deze toestemming verlenen, tenzij er redenen zijn die zich hier, op redelijke gronden, tegen verzetten. In lijn met de mogelijkheden die de koopovereenkomst biedt, heeft M7 Development bij de Staat een verzoek ingediend tot doorverkoop aan CTF Amsterdam BV, een dochteronderneming van CTF Coöperatief UA. Bij deze doorverkoop is dezelfde koopprijs gehanteerd en is zichtbaar in de openbare registers (Kadaster). De Staat heeft dus in eerste instantie gegund aan M7 Development BV, mede op basis van een volledig Bibob-onderzoek en is dus geen rechtstreekse contractspartner in deze doorverkooptransactie. Zij verleent slechts haar goedkeuring met betrekking tot de integriteitscontrole van de opvolgende eigenaar. Eén en ander zoals de Staat contractueel verplicht is te handelen.

Vraag 10

Wanneer is het koopcontract onomkeerbaar? Is het technisch mogelijk de koop uit te stellen totdat de Kamer gelegenheid heeft om met u van gedachten te wisselen over deze verkoop? Zo ja, bent u daartoe bereid?

Antwoord 10

Op 22 juni 2015 heeft de gunning plaatsgevonden en daarmee was in juridische zin de koop reeds gesloten. Immers er was sprake van aanvaarding van de bieding. Ter bevestiging hiervan is op 7 juli 2015 de koopovereenkomst tussen partijen getekend. Op 29 juli is de akte bij de notaris gepasseerd en op 30 juli jl. heeft het Kadaster de akte openbaar gemaakt.