

Vergaderjaar 2018–2019

32 275

Instellen Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf als baten-lastendienst

Nr. 4

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 7 december 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 25 juni 2018 inzake de reactie op de inbreng van de leden Leijten en Sneller tijdens het Verantwoordingsdebat op 23 mei 2018 inzake het onderwerp vastgoed (Kamerstuk 32 275, nr. 3).

De Staatssecretaris heeft deze vragen beantwoord bij brief van 6 december 2018. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,
Hendrickx

Vraag 1.

Hoe valt te verklaren dat het Belastingkantoor Steenvoordelaan 370 te Rijswijk door het Rijksvastgoedbedrijf werd verkocht voor € 5,15 mln. en dezelfde dag met een winst van € 4,25 mln. werd doorverkocht?

Antwoord

In 2012, midden in de vastgoed- en economische crisis, heeft de voormalige Rijksgebouwendienst dit belastingkantoor als overbodig aangewezen. Oorzaak was de opdracht van het toenmalige kabinet Rutte I om te bezuinigen op rijkspersoneel en rijkslanden. Dit resulteerde in de «afstootstrategie 2015–2020» die er primair op gericht was zo veel mogelijk overtollige panden zo snel mogelijk verkocht te krijgen.

In de aanloop naar de verkoop van het belastingkantoor heeft de Rijksgebouwendienst bij de gemeente Rijswijk verkend of er ruimte was om de kantorenbestemming gewijzigd te krijgen. De gemeente kon in 2012 niet aangeven of zij een transformatie van kantoor naar bijvoorbeeld woningen of detailhandel wenselijk zou vinden. Vanwege de afstootstrategie en de aanzienlijke jaarlijkse onderhouds- en beheerskosten was verkoop de enig overblijvende optie.

In januari 2014 is het belastingkantoor voor de eerste keer via een openbare inschrijving te koop aangeboden. Dit leidde tot geen enkele bieding. Na een intensief marketingtraject, zie ook het antwoord op vraag 3, heeft het Rijksvastgoedbedrijf in januari 2016 het belastingkantoor verkocht aan de hoogste bieder van de openbare inschrijving voor € 5,15 miljoen. Voorwaarde van de koper was dat de omgevingsvergunning verkregen zou worden.

Op 11 juli 2017 is het belastingkantoor daadwerkelijk in eigendom overgedragen aan de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar heeft in de tussenliggende anderhalf jaar de bestemming van kantoor naar wonen kunnen wijzigen door te voldoen aan alle bijkomende ontwikkelvereisten zoals het realiseren van parkeerplaatsen elders omdat het eigen terrein daar geen ruimte voor bood. Dezelfde dag heeft de projectontwikkelaar het object doorverkocht en overgedragen aan een ontwikkelconsortium waarin de ontwikkelaar participeerde. De doorverkoop betrof dus niet het oorspronkelijke object maar een project in ontwikkeling inclusief alle rechten, plichten en contracten waaronder de omgevingsvergunning voor de transformatie van kantoorgebouw tot woongebouw en commerciële ruimte. De zo ontstane waardevermeerdering betrof € 4,25 miljoen. Dit is door de betrokken notaris voor de overdracht gecontroleerd en vastgesteld. Uit dit onderzoek zijn geen onvolkomenheden gebleken.

Vraag 2.

Hoe is te verklaren dat de boekwaarde van het belastingkantoor in Rijswijk in enkele jaren tijd werd verlaagd van € 11,5 mln. naar € 3 mln., terwijl het pand bij doorverkoop € 9,4 mln. opbracht?

Antwoord

De afwaardering van € 11,5 naar € 3 miljoen vond plaats op basis van een extern uitgevoerde taxatie in 2013, en gaf daarmee een realistisch beeld weer van de restwaarde van het object op dat moment. Dit was immers midden in de vastgoedcrisis, toen commercieel vastgoed fors werd afgewaardeerd. Toen het pand begin 2016 werd verkocht was de markt weer in herstel en bracht het pand € 5,15 miljoen op. In het antwoord op vraag 1 is toegelicht waarom het pand anderhalf jaar later is doorverkocht voor € 9,4 miljoen.

Vraag 3.

Waarom laat het Rijksvastgoedbedrijf zich bij transacties als die betreffende het belastingkantoor in Rijswijk adviseren door commerciële kantoren als Cushman & Wakefield?

Antwoord

Makelaarskantoren, zeker de grotere kantoren, hebben een eigen netwerk om marktpartijen voor de aankoop van een object te interesseren. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in januari 2014 het object voor de eerste keer aan de markt te koop aangeboden via een openbare inschrijving. Die inschrijving heeft ondanks de inzet van reguliere marketinginstrumenten, tot geen enkele bieding van marktpartijen geleid. Om die reden heeft het Rijksvastgoedbedrijf deze makelaar opdracht gegeven om het marketingtraject te begeleiden en extra aandacht te genereren, voorafgaand aan een nieuwe openbare inschrijving van het object in januari 2016.

Vraag 4.

Is het waar dat Cushman & Wakefield bij de tweede verkoop geen andere informatie had dan bij de eerste verkoop, die beide op dezelfde dag plaatsvonden?

Vraag 6.

Waarom is niet opgetreden toen bleek dat Cushman & Wakefield advies had uitgebracht over de verkoop van dit pand, het belastingkantoor Rijswijk, door het Rijksvastgoedbedrijf, maar ook betrokken was bij het doorverkopen van hetzelfde pand voor een veel hoger bedrag?

Vraag 7.

Wanneer was bij het ministerie, bij het Rijksvastgoedbedrijf of een andere overheid of overheidsorganisatie, bekend dat Cushman & Wakefield ook betrokken was bij het opnieuw doorverkopen van dit pand in 2017 aan Delta Loyd Vastgoed?

Vraag 9.

Kunt u uitsluiten dat de betrokkenheid van Cushman & Wakefield bij de verkoop aan Delta Loyd Vastgoed een ander licht werpt op de rol van deze makelaar bij de eerste twee verkopen?

Antwoord op de vragen 4, 6, 7 en 9

In de vragen 4, 6, 7 en 9 komen meerdere verkopen aan de orde. De eerste verkoop was in januari 2016 met de eigendomsoverdracht in juli 2017 van het Rijksvastgoedbedrijf aan de projectontwikkelaar. De tweede verkoop/eigendomsoverdracht (op dezelfde dag in juli 2017) was de verkoop van de projectontwikkelaar aan het ontwikkelconsortium. De derde verkoop/eigendomsoverdracht in september 2017 was de verkoop van het ontwikkelconsortium aan Delta Lloyd.

Ten behoeve van de eerste verkoop heeft de makelaar relevante (verkoop)informatie over het object van het Rijksvastgoedbedrijf ontvangen, bestemd voor de inrichting van een dataroom ten behoeve van digitale informatieverstrekking aan geïnteresseerden. Dit was een onderdeel van de verkoopprocedure die was gestart in 2015 en was afgesloten met de verkoop in januari 2016 en de eigendomsoverdracht in juli 2017.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft bij de tweede en derde verkoop geen enkele rol vervuld.

Vraag 5.

Op basis van welke criteria heeft de Landsadvocaat de verkoop van dit voormalig belastingkantoor te Rijswijk goedgekeurd?

Antwoord

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het object aan de hoogste bieder verkocht volgens de criteria, zoals die voorafgaand aan de gunning/verkoop waren vastgelegd in de verkoopvoorwaarden. Een notaris verbonden aan het kantoor van de Landsadvocaat vervulde tijdens de verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf een toezichthoudende rol en heeft tevens de juridische levering (eigendomsoverdracht) aan de nieuwe eigenaar verzorgd. Ook deze toezichthoudende rol was vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

Vraag 8.

Heeft de Landsadvocaat ook gekeken naar de doorverkoop van het pand aan Delta Loyd Vastgoed in 2017?

Antwoord

Ook deze doorlevering is verzorgd door een notaris verbonden aan het kantoor van de Landsadvocaat. Het Rijksvastgoedbedrijf speelde hierbij geen enkele rol.

Vraag 10.

Hoe is in het algemeen te verklaren dat vastgoedondernemers zulke grote winsten kunnen maken op gebouwen die door het Rijksvastgoedbedrijf worden verkocht?

Antwoord

Vastgoedondernemers kunnen enerzijds waarde toevoegen aan het vastgoed dat zij hebben verkregen door middel van projectontwikkeling. Anderzijds lopen zij tal van risico's (financiële, bouwtechnische, markttechnische en publiekrechtelijke risico's), die als kosten ingecalculeerd worden bij de verwerving van het vastgoed. Het antwoord op vraag 1 geeft hiervan een voorbeeld uit de praktijk.