

Vergaderjaar 2012–2013

31 490

Vernieuwing van de rijksdienst

Nr. 122

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 juni 2013

Overtolligstelling

Verschillende departementen bezitten vastgoed voor de uitoefening van hun primaire taken. Waaronder de ministeries van Defensie (militaire terreinen), Infrastructuur&Milieu (wegen en wateren), Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (rijksgebouwen) en Buitenlandse Zaken (ambasades). De departementen stellen het vastgoed dat bij hen in (materieel) beheer is overtollig als het niet meer nodig is voor de uitoefening van de primaire taken. Het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert daarna namens het Rijk de verkoop. Als consequentie van de krimp van de rijksdienst en aanpassing van de huisvestingsnorm is dit de komende tijd vaker aan de orde. De in ontwikkeling zijnde rijksvastgoed-portefeuillestrategie laat de omvang van de afstootopgave goed zien.

Analyse

Zodra bekend wordt dat een object «overtollig» wordt (kan zijn een kantoorpand, militair terrein, dienstwoning etc.) maakt het RVOB een analyse van het object. Dit betreft de technische karakteristieken van het pand, vigerend bestemmingsplan, ligging en kenmerken van de omgeving, WOZ waarde, beheerkosten, analyse van de lokale vastgoedmarkt etc. Het onderzoek naar mogelijkheden tot transformatie ofwel herbestemmen, is hierbij een vast aandachtspunt. In voorkomende gevallen wordt ook de betreffende gemeente hierbij betrokken. Expertise van andere partijen (zoals het herbestemmingsteam) worden ingezet indien nodig. Op basis van deze analyse wordt de verkoopstrategie bepaald. Op hoofdlijnen wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere verkoop, herbestemmen gevolgd door een verkoop of object aanhouden en in gebruik geven in afwachting van toekomstige ontwikkelingen. Per pand is dit maatwerk.

In de motie De Vries (Kamerstuk 31 490, nr. 109) wordt de regering verzocht, voor al haal leegstaande of vrijkomende vastgoed een passend

transformatieplan op te stellen waarmee transformatie op korte termijn geconcretiseerd kan worden in samenwerking met de betreffende gemeentes. Het verzoek in de motie is zoals hierboven geschetst staande praktijk.

Onderstaand licht ik een en ander verder toe.

Tijdelijk beheer

Zodra het RVOB een object van een departement in portefeuille krijgt regelt het RVOB het (tijdelijke) beheer. Hierbij heeft het de voorkeur om het (tijdelijke) beheer te organiseren door het object in gebruik te geven tegen marktconforme prijzen. Voor objecten die niet geschikt zijn voor (tijdelijk) gebruik of waarvan verwacht wordt dat die op korte termijn vrij van (her)gebruik opgeleverd moeten kunnen worden is een huisoppasdienst of bewaking een optie. Hiermee wordt beoogd om waardevermindering tegen te gaan (kraken, vernielingen, vocht etc.) en als het mogelijk is financieel rendement te realiseren.

Reallocatieprocedure

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.

De reallocatieprocedure beoogt het object een optimale herbestemming in de publieke sfeer te geven. 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.

Openbare verkoop

Na de analyse van het object en zijn omgeving en na de reallocatieprocedure wordt het verkoopplan uitgevoerd.

Een object dat marktkansen heeft in de staat waarin het verkeert, onder de vigerende bestemming kan verkocht worden door middel van de reguliere procedure. Dit betekent dat er een openbare inschrijving wordt georganiseerd of dat het object via een makelaar op de markt wordt gebracht. In dat geval is transformatie anders dan bij de eerste verkenning niet aan de orde.

Voor veel objecten geldt dat er, mede vanwege de huidige situatie op de vastgoedmarkt, niet direct kansen liggen voor verkoop. Om voor deze objecten marktkansen te creëren, en dus opbrengstpotentieel, is het nodig om de risico's voor de potentiële kopende partij weg te nemen. Risico's verkleinen of wegnemen kan door zekerheid te creëren omtrent het toekomstige gebruik en de bestemming van het object. Hiervoor zoekt het RVOB samenwerking met gemeente en/of provincie, die bepalend zijn als het gaat om bestemmingswijzigingen die vrijwel altijd noodzakelijk zijn voor transformaties. De samenwerking kan gaan van afspraken over toekomstige bestemmingen tot aan samenwerkingsconvenanten tussen gemeente en Rijk bij de vervreemding van het object. Voorbeelden

hiervan zijn de recent afgesloten samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Den Haag over de afstoot van rijkspanden aldaar. Een ander voorbeeld op object niveau is de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Rotterdam bij de verkoop en herbesteding van de Noordsingel gevangenis/rechtbank.

Sommige panden of gebieden vergen een nog uitgebreidere aanpak. Dan wordt overgegaan tot een gebiedsontwikkelingsproces.

Bij sommige objecten is het verstandig om niet direct over te gaan tot verkoop, bijvoorbeeld vanwege lokale marktomstandigheden of ontwikkelingen in het betreffende gebied. Het RVOB gaat dan na of op langere termijn een meerwaarde kan worden gecreëerd door een object met het oog op een toekomstige ontwikkeling te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Het doel van het aanhouden van objecten is om in de toekomst alsnog onder gunstiger omstandigheden te vervreemden.

Algemene kaders

De wet- en regelgeving die invloed heeft op het verkoopproces van het RVOB zijn:

- Comptabiliteitswet (goed vermogensbeheer);
- Regeling Materieel Beheer 2006 (reallocatieprocedure en marktconformiteit);
- Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties.

Daarnaast heeft het RVOB de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (geen willekeur en gelijke kansen) te respecteren.

De combinatie maakt dat het RVOB haar werkzaamheden transparant, openbaar en marktconform dient uit te voeren.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok