

## 'Rijksvastgoedbedrijf mag zich soepeler opstellen bij transformatieprojecten'

20-11-2014 15:11

**Rogier Hentenaar, hoofdredacteur Vastgoedjournaal, merkt in diens [VJ Commentaar van 13 november](#) jongstleden op dat het Rijksvastgoedbedrijf (te) weinig doet om het voor marktpartijen interessant te maken om het overtollige rijksvastgoed over te nemen. Van de Rijksoverheid, veroorzaker van heel veel leegstand, mag inderdaad worden verwacht dat zij het verkoopproces zodanig inricht, dat de kans op een snelle en succesvolle transformatie het grootst is.**

Gelukkig zijn er stappen in de goede richting gezet (zie de recente transformatiebrief van minister Blok). Maar of de Rijksoverheid steeds de maximale speelruimte onder de Europese regels benut, is de vraag. In deze (korte) bijdrage geven wij onze visie weer.

### **Openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure**

De Europese regelgeving ter voorkoming van staatssteun geeft de overheid de keuze tussen een openbare biedprocedure en een onderhandse verkoop.

Juist bij een "gewone" onderhandse verkoop bestaat het risico dat de verkoper blijft vasthouden aan de taxatiewaarde, welke vereist is op grond van de staatssteunregels. Als die te hoog is, wordt het verkoopproces belemmerd. Wordt namelijk duidelijk dat een gebouw niet tegen de getaxeerde waarde kan worden verkocht, dan is een afwijking van ten hoogste 5% toegestaan. Is verkoop dan nog steeds niet mogelijk, dan moet opnieuw worden getaxeerd.

Ons lijkt de methode van een verkoop bij openbare inschrijving een goed alternatief. Met name als de Rijksoverheid gezamenlijk optrekt met de gemeente en een duidelijke projectvisie op tafel legt. Zo mogelijk wordt voorselectie toegepast. Mits op de juiste wijze voorbereid, leidt de procedure tot een koopprijs die de staatssteuntoets kan doorstaan én die eerder leidt tot een haalbare businesscase.

Onbekend is die procedure overigens niet. De voorloper van het Rijksvastgoedbedrijf (nl. de Rijksgebouwendienst) koos ervoor bij de verkoop van het Spinhuiswalcomplex in 's-Hertogenbosch. Of ten aanzien van andere gebouwen (met name de vrijkomende ministeries in Den Haag) ook voor een openbare inschrijving wordt gekozen, is ons niet bekend; wij zouden menen dat die juist daar serieus overwogen moet worden. Wel is een coöperatieve opstelling van de gemeente essentieel.

### **Financiering**

In de huidige markt is financiering van de aankoop en transformatie van een gebouw een bottleneck. Banken financieren, als ze al bereid zijn, hoogstens een deel van het benodigde bedrag.

Bij verkoop van een gebouw zou toegestaan kunnen worden dat een deel van de koopsom later wordt betaald (bijv. bij een bestemmingswijziging) onder vergoeding van rente en tegen verlening van zekerheden. Mits die nadere voorwaarden volledig marktconform zijn, zal niet snel sprake zijn van staatssteun.

Het (soms gehoorde) argument dat de Rijksoverheid niet aan dergelijke verkoopvoorwaarden zou mogen meewerken omdat zij zich anders als een financiële instelling zou gedragen, vinden wij niet steekhoudend. Het gaat niet om kredietverlening aan marktpartijen, maar om een zodanige inkleding van de verkoop van een gebouw, dat de kans op transformatie wordt vergroot, wat in het algemeen belang is.

## **Conclusie**

De huidige (Europese) regelgeving biedt het Rijksvastgoedbedrijf ruimte om, gezamenlijk met de gemeente, een projectvisie te ontwikkelen en een verkoop bij openbare inschrijving te organiseren. Juist in moeilijke gevallen kan dat bijdragen aan een betere prijsvorming: de taxatiewaarde is niet leidend, zoals bij een gewone verkoop.

Van de Rijksoverheid mag ook een soepelere houding worden verwacht ten aanzien van de verkoopvoorwaarden. Bijvoorbeeld een nabetalingsregeling als bepaalde voorwaarden (bijv. een bestemmingswijziging) zijn vervuld. Dat kan soms nét het verschil maken. Mits de voorwaarden marktconform zijn, hoeft niet snel te worden gevreesd voor strijdigheid met de (Europese) staatssteunregelgeving. Het argument dat de Rijksoverheid niet de rol van financiële instelling mag spelen overtuigt (ons) niet. Het doel is immers niet kredietverlening, maar het op gang brengen van een transformatieproces. En daar is het algemeen belang mee gediend.

## **Janbert Heemstra en Per van der Kooi**

*Janbert Heemstra, vastgoednotaris, en Per van der Kooi, advocaat aanbestedingsrecht en staatssteun, beiden verbonden aan [De Clercq Advocaten Notarissen](#).*

*Illustratie betreft hoofdkantoor van De Clercq Advocaten Notarissen in Leiden.*