

Column: Verkoop van vastgoed door de overheid; staatssteun en waardering

08-09-2015 14:25

Veiling van een ambtswoning. Het haalde zelfs de website van het NOS-journaal: de vroegere ambtswoning van minister Luns is te koop. Op één van de begeleidende foto's kijkt de voormalige minister van buitenlandse zaken de keuken in, zichtbaar tevreden over hetgeen zijn echtgenote daar staat te bereiden.

Minstens zo nieuwswaardig was het feit dat het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) een veiling organiseerde om het pand te verkopen. Voor het eerst, normaliter vindt verkoop plaats bij inschrijving waarbij gegadigden één bod mogen doen en degene met het hoogste (acceptabele) bod wint. Op haar eigen website zegt de RVB te experimenteren met nieuwe verkoopmethoden, waaronder een bieding onder voorwaarden en een veiling. Men denkt met een veiling een hogere opbrengst te kunnen behalen.

Verkoop van overheidsvastgoed. Dat ligt staatssteun op de loer. Hoe zit het ook weer?

Staatssteun

Van staatssteun is, kortgezegd, sprake indien een onderneming een voordeel krijgt dat door de staat of met staatsmiddelen wordt bekostigd en waardoor de mededinging wordt vervalst. Indien de staat een object verkoopt en de verkoopprijs lager is dan de marktprijs, is al gauw sprake van staatssteun. Van staatssteun is geen sprake als verkoop plaatsvindt via een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure aan de hoogste bidder of als de marktwaarde vóór de verkoop door een onafhankelijke taxateur wordt vastgesteld. Een aanbod is voldoende openbaar indien daaraan gedurende twee maanden breed aandacht wordt gegeven, eventueel zelfs in internationale lezerskringen.

Of dat laatste in dit geval nodig is, is twijfelachtig: minister Luns zei destijds zelf dat de inrichting niet dusdanig was dat buitenlandse gasten er diep van onder de indruk zouden raken. Een aanbidding is onvoorwaardelijk indien het de koper vrij staat het gekochte voor eigen doeleinden te gebruiken en er vanuit de verkoper geen beperkingen, bijvoorbeeld ter voorkoming van overlast of ter bescherming van het milieu, worden opgelegd.

Taxatie door deskundige

In de maand van de taxaties mag niet onvermeld blijven dat, indien geen openbare onvoorwaardelijke biedprocedure wordt gehouden, een taxatie door één of meer onafhankelijke taxateurs moet worden verricht. Dit gebeurt aan de hand van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. De prijs die daaruit voortkomt is de minimale aankoopprijs. Die taxateur is een te goeder naam en faam bekend staand persoon die het vereiste diploma heeft behaald in een erkend opleidingsinstituut en relevante ervaring heeft.

Marktwaarde

De marktwaarde is de prijs waartegen een gebouw op de dag van waardering bij een onderhandse overeenkomst zou kunnen worden verkocht, aangenomen dat een normale periode voor onderhandeling over de verkoopvoorwaarden wordt gehanteerd en dat het gebouw openlijk op de markt wordt aangeboden. De oorspronkelijke aankoopprijs is gedurende een periode van drie jaar indicatief voor de marktwaarde; de marktwaarde ligt in beginsel niet lager dan die aankoopprijs.

Steun terugvorderen

Wat nu als geen biedprocedure wordt gehouden en geen taxatie wordt verricht, of als een pand wordt verkocht tegen een prijs beneden de marktwaarde? De verplichting tot naleving van de staatssteunregels rust toch op overheid als verkoper, niet op de koper? Dat is niet helemaal waar. Als sprake is van onterecht verleende

staatssteun, móet de overheid de steun terugvorderen. Dat betekent voor de koper ofwel een extra financiële last of, als de verkoop daardoor ongedaan wordt gemaakt, een eind aan de plannen die hij met het pand heeft.

Het 'staatssteun-mes' snijdt, kortom, aan twee kanten. De keuze voor een veiling van de ambtswoning is dus niet gek. Maar om nou te zeggen dat het een nieuwe verkoopmethode betreft ...

Een column van Per van der Kooi, advocaat aanbestedingsrecht en staatssteun bij De Clercq Advocaten Notarissen.