

32 275 Instellen Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf als baten-lastendienst

Nr. 3 Brief van de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 juni 2018

In het verantwoordingsdebat van 23 mei 2018 heeft de minister van Financiën aangegeven dat hij, vanwege de complexiteit van het vastgoeddomein, schriftelijk terug zou komen op wat de Kamerleden Leijten en Sneller over vastgoed hebben gezegd (Handelingen II 2017/18, nr. 84, item 3). Hij heeft de schriftelijke reactie daarop aan mij overgedragen. In deze brief ga ik in op de betreffende opmerkingen.

Het Kamerlid Leijten wil graag een nadere toelichting op de cijfers met betrekking tot verkoop van 83 objecten in de jaren 2014 tot en met 2017. In het bijzonder hoe de verdiensten ad € 102 miljoen zich verhouden tot het door de Algemene Rekenkamer (AR) berekende resultaat van € 2 miljoen.

De berekening die door de AR is gemaakt, is gebaseerd op meerjarige overzichten van de verkopen in het kader van de masterplannen rijkskantoren die het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aan de AR heeft verstrekt. In het jaarverslag van het RVB wordt gerapporteerd over het behaalde resultaat op de verkoop ten opzichte van de dan geldende boekwaarde. Deze boekwaarde kan lager zijn dan de oorspronkelijke boekwaarde omdat in eerdere jaren een afwaardering van de panden heeft plaatsgevonden vanwege een lagere (getaxeerde) economische waarde. Afwaarderingen moeten volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving verwerkt worden in het jaar dat dit boekwaardeverlies zich voordoet. Met deze werkwijze voldoet het RVB aan de verslaggevingsregels. Dit wordt in de rapporten van de Auditdienst Rijk (ADR) en de AR bevestigd.

Het is daarbij van belang om het onderscheid te onderkennen tussen de verkoopopbrengst en het verkoopresultaat na aftrek van de kostprijs van de verkopen. De totale verkoopopbrengst (dat is wat het Rijk bij verkoop daadwerkelijk ontvangt) lag voor de 83 objecten op € 259 miljoen. Het bedrag van € 102 miljoen is de totale verkoopopbrengst (€ 259 miljoen) verminderd met de resterende boekwaarde op het moment van verkoop (€ 157 miljoen). In eerdere jaren is voor een bedrag ad € 100 miljoen op de boekwaarde afgeschreven. Per saldo is er dus een netto resultaat van € 2 miljoen.

In antwoord op de vraag van Kamerlid Leijten naar de WOZ-waarde van deze 83 verkochte gebouwen kan ik melden dat de totale WOZ waarde in het jaar van verkoop € 277,6 miljoen bedroeg.

De Kamerleden Leijten en Sneller willen graag meer inzicht in de wijze waarop de verkoop van het voormalig belastingkantoor heeft plaatsgevonden.

Bij de verkoop van dit voormalige belastingkantoor in Rijswijk heeft de gunning in januari 2016 plaatsgevonden. Anderhalf jaar later, in juli 2017, nadat de koper had voldaan aan de (ruimtelijke ordening-) voorwaarden van zijn voorwaardelijke bieding, vond de levering aan de koper en de doorlevering van de kopende partij naar een consortium plaats. In deze doorlevering voor € 9 miljoen is ook een project in ontwikkeling, inclusief alle daarbij behorende rechten, plichten, contracten, relaties etc. meegenomen. Daarnaast heeft in die periode de koper de bestemming weten te wijzigen van kantoor naar wonen.

Marktontwikkelingen hebben bij deze verkoop een belangrijke rol gespeeld. De gunning vond plaats ten tijde van het aflopen van de vastgoedcrisis. De woningmarkt lag volledig stil. Ten tijde van de (door) levering anderhalf jaar later was de woningmarkt weer ‘op stoom’. Daarbij merk ik op dat de koper participeerde in het consortium aan welke is doorgeleverd en dat de landsadvocaat in het kader van de doorlevering ook optrad als notaris en deze doorlevering tegen een hoger bedrag uitgebreid gescreend heeft op grond van zijn wettelijke taak in dit soort transacties. Hieruit zijn geen onvolkomenheden gebleken en bleek de meerwaarde te zitten in de acties en handelingen van de ontwikkelaar.

Over de vraag van het Kamerlid Leijten met betrekking tot de inzichtelijkheid van de totale waarde van het rijksvastgoed verwijs ik naar de kabinetsreactie op het rapport van de Adviescommissie Verslaggevingsstelsel rijksoverheid.

Het kabinet onderschrijft het belang van de inzet van instrumenten als maatschappelijke kosten-baten analyses (mkba's) en businesscases voor een goede besluitvorming over investeringen en zal bezien waar het zinvol is nadere richtlijnen uit te werken voor het toepassen van deze instrumenten. De financiële informatie op basis waarvan besluitvorming plaatsvindt over investeringen en onderhoud van duurzame activa is nog voor verbetering vatbaar. Het kabinet zet daarom de komende jaren in op verdere toepassing van life cycle management en streeft tevens naar het meer op één lijn brengen van de wijze waarop inzicht wordt gegeven in investeringen in de rijksbegroting en verantwoording.

Tot slot is het Kamerlid Leijten geïnteresseerd in de wijze waarop de afboekingen in het jaarverslag van het RVB zijn gepresenteerd.

De afwaardering van de boekwaarde wordt toegelicht in het boekjaar dat deze zich voordoet. Zo is hieronder, ter illustratie, in de jaarverantwoording van de Rijksgebouwendienst (een voorloper van het Rijksvastgoedbedrijf) in het departementale jaarverslag 2014 van het voormalige Wonen en Rijksdienst (Kamerstuk 34 200 XVIII, nr. 1) onder de toelichting van de overige lasten onderstaande toelichting gegeven:

Overige lasten

Specificatie overige lasten			
(Bedragen x € 1.000)	Realisatie 2013	Realisatie 2014	Begroting 2014
Boekwaardecorrecties	67.138	26.598	4.040
Resultaat verkoop onroerend goed (L)	1.198	907	0
Resultaat op investeringsprojecten (L)	2.593	1.291	0
Lasten voorgaande boekjaren	1.403	5.661	1.717
Diverse overige lasten	13.395	20.629	6.969
Totaal	85.727	55.086	12.726

De afgelopen jaren heeft de Rijksgebouwendienst naar aanleiding van de vaststelling van de masterplannen voor kantoorhuisvesting aanzienlijke boekwaardecorrecties toegepast op de af te stoten voorraad. In 2014 hebben alleen aanpassingen plaatsgevonden voor zover ontwikkelingen bij individuele objecten daar aanleiding toe gaven. De omvang van de correcties is daarmee aanzienlijk minder dan in 2013 (€ 67,1 mln.).

Het Kamerlid Sneller wil graag een reactie of de bezuinigingen zullen worden gerealiseerd.

De verwachting is dat op basis van de uitgangspunten bij de startsituatie van de masterplannen rijkskantoren de besparing van € 136 miljoen wordt gehaald. Bij een meerjarige analyse moet worden uitgegaan van de situatie bij de start en dient gecorrigeerd te worden voor wijzigingen die in de tussenliggende jaren zijn opgetreden. De werkelijkheid wijkt immers vaak af van de verwachtingen bij aanvang van een planning.

Daarbij merk ik op dat inmiddels wel bekend is dat de (kwantitatieve) huisvestingsbehoefte aan vierkante meters kantoorhuisvesting voor het Rijk hoger is dan destijds bij het opstellen van de masterplannen werd verondersteld. Daarnaast is sprake van een stijging van de kwalitatieve behoefte als gevolg van beleidsmaatregelen. Voorbeelden hiervan zijn hogere investeringen als gevolg van duurzaamheid (intensivering van de aanpak om in 2050 een energieneutrale rijksvastgoedportefeuille te bereiken) en beveiliging (Normenkader Beveiliging Rijksgebouwen).

Verder is het ministerie van BZK onlangs gestart met de actualisatie van de masterplannen voor de rijkskantoorhuisvesting, waarbij een gedetailleerde uitvraag bij departementen plaatsvindt naar de voorziene huisvestingsbehoefte voor de komende vijf jaar, dus tot en met 2023. In dat kader zal te zijner tijd worden beoordeeld of de structurele besparingsdoelstelling van €136 miljoen op de rijkskantoorhuisvesting (jaarlijks vanaf 2020) inderdaad nog steeds haalbaar is óf dat de besparingsdoelstelling moet worden herijkt.

Verder gaat de AR in haar rapport in op de fusiewinst door het samenvoegen van een aantal vastgoedorganisaties van het Rijk in het Rijksvastgoedbedrijf. Ik merk op dat concrete maatregelen zijn en worden genomen om deze fusiewinst te realiseren en dat de verwachting is dat deze bezuiniging wordt gehaald.

De focus ligt op het bereiken van interne besparingen op het gebied van huisvesting (door het aantal locaties van het RVB terug te brengen) en ICT (door systemen en processen te harmoniseren). Zo is het RVB in 2017 teruggedaan van 19 naar 5 huisvestingslocaties en is het ICT-beheer (dat zeer verschillend was belegd bij de fusiepartners) ondergebracht bij SSC ICT. Daarbij is gebleken dat niet alle kosten die de Dienst Vastgoed Defensie (DVD; fusiepartner RVB) binnen het ministerie van Defensie maakte door het ministerie van Defensie aan de DVD werden doorbelast. Met de overkomst van de DVD naar het RVB maken deze kosten onderdeel uit van de kosten van het agentschap RVB en zijn deze kosten bij Defensie vrijgevallen.

Ook voor deze bezuiniging is het van belang om bij een (hypothetische) meerjarige analyse uit te gaan van de situatie bij de start en te corrigeren voor wijzigingen die in de tussenliggende jaren zijn opgetreden. De verklaring vervolgens voor de door de AR geconstateerde stijging van de apparaatskosten ligt in het feit dat de vraag naar dienstverlening van het RVB is toegenomen, zowel voor de Rijksportefeuille als Defensie. Het RVB is een vraaggestuurde organisatie die kostendekkend moet werken, dus bij een veranderde vraag dient het apparaat zich hierop aan te passen.

De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.W. Knops