

Audit Evaluatie  
Pollartstraat te Roermond  
door Domeinen

SAMEN VOOR RESULTAAT

Opdrachtgever: drs. F.W. Jongbloed, Directeur Domeinen Onroerende Zaken  
drs. E.M. Klein Schiphorst, Directeur Vastgoed Rijksgebouwendienst

Eindverantwoordelijke  
uitvoering: H.F.J.M. van Lankveld RE RA, lid collegiaal managementteam Auditdienst  
Financiën (AdF)

Kenmerk: 28.31.037

Auditteam: drs. J.A.A. Beelaard RA  
drs. K. S. Karamath EMIA RO  
drs. M. van Kesteren EMIA

23 juli 2008, 's Gravenhage

## **Inhoudsopgave**

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding van de audit	5
1.2	Doelstelling en onderzoeksvragen	5
1.3	Afbakening	6
1.4	Werkwijze	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>2.</b>	<b>Managementsamenvatting</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Bevindingen</b>	<b>9</b>
3.1.	Algemeen	9
3.2.	Nieuwe procedure	9
3.3.	Leerpunten in de gehanteerde verkoopmethodiek	10
3.4.	Aspecten om te behouden in de gehanteerde verkoopmethodiek	12
3.5.	Mogelijke aanpassingen in de gehanteerde verkoopmethodiek	13
3.6	Conclusie	15
<b>BIJLAGEN</b>		<b>17</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Opdracht Evaluatie Verkoop Pollartstraat te Roermond</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Vragenlijst</b>	<b>23</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Geïnterviewde personen</b>	<b>25</b>

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding van de audit

Domeinen heeft van de Rijksgebouwendienst de opdracht gekregen om een object, gelegen aan de Pollartstraat te Roermond te verkopen. Het betrof hier het paleis van de bisschop van Roermond, een rechtbank, een huis van Bewaring en enkele bijbehorende gebouwen. Ook de gemeente Roermond was partij, daar het gaat om een karakteristiek pand in de binnenstad. Bovendien heeft de Rijksbouwmeester het complex bestempeld als monument en heeft daarom een aantal voorwaarden gesteld om de monumentstatus te behouden.

Het pand aan de Pollartstraat is gezien bovenstaande uitgangspunten door middel van een niet eerder beproefde verkoopmethodiek in de markt gezet. Bij reguliere objecten geschiedt de verkoop normaliter door middel van openbare inschrijving waarbij uiteindelijk het hoogste bod leidend is. In het onderhavige geval is er echter voor gekozen om de selectie van marktpartijen getrapd plaats te laten vinden waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de diverse stakeholders (Gemeente, Rgd, Domeinen). Dit is gedaan door een selectiecommissie samen te stellen met een vertegenwoordiging van deze stakeholders.

Omdat verwacht wordt dat er in de ( nabije) toekomst meerdere objecten met een vergelijkbare monumentale status in de markt gezet zullen worden is (op instigatie van de Staatssecretaris) aan de AdF gevraagd een inventariserend onderzoek uit te voeren naar de leer- en verbeterpunten binnen de casus 'Pollartstraat'. Deze leer- en verbeterpunten kunnen dan vervolgens als input dienen voor de verdere verbetering/aanscherping van de gehanteerde verkoopmethodiek.

### 1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

De doelstelling van deze audit luidt:

- Het optimaliseren van de verkoopmethode van niet reguliere objecten op basis van de ervaringen bij de verkoop van het object Pollartstraat.

De centrale onderzoeksvraag hierbij luidt:

**Welke leer- en verbeterpunten kunnen bij de gehanteerde verkoopmethodiek van het pand Pollartstraat te Roermond worden onderkend ?**

## 2. Managementsamenvatting

Voor de verkoop van het pand Pollartstraat te Roermond heeft Domeinen regio Zuid in samenspraak met de Directie Domeinen OZ en in goed overleg met de gemeente Roermond gekozen voor een afwijkende verkoopmethode. Gekozen is voor een openbare inschrijving met voorselectie. De nieuwe procedure bestond globaal uit twee delen:

- Indienen ontwikkelingsvisie door gegadigden. Deze globale plannen zijn vervolgens beoordeeld en gescoord op kwaliteit;
- De plannen die aan de kwaliteitseisen voldeden mochten door de gegadigden nader worden uitgewerkt inclusief een bieding op het complex. Vervolgens is het object aan de hoogste bieder gegund.

In dit rapport zijn een viertal vragen beantwoord:

### ***Zijn er punten in dit proces te benoemen die beter hadden gekund?***

- Het 'niet gunnen' kwam voor de meeste betrokken partijen als een volslagen verrassing;
- 1 De taxatie van het object Pollartstraat wordt door verschillende partijen als ongelukkig omschreven. Met name marktpartijen geven aan dat een taxatie van dit soort typen objecten niet tot het expertisegebied van de makelaar behoort;
- Een aantal marktpartijen geeft aan te betreuren dat bij de uiteindelijke gunning het aantal behaalde punten uit de eerste ronde geen rol meer speelde.

### ***Welke punten dienen zeker behouden te blijven?***

- 2 Het bidboek is door alle partijen als uitermate helder en bruikbaar omschreven (met inachtneming van de punten uit de vorige paragraaf);
- De procedure tot aan het moment van gunning wordt als helder omschreven;
- Het samenwerkingsverband tussen Rgd, Domeinen en de gemeente Roermond wordt door alle betrokkenen als positief gewaardeerd;
- De verkoopmethodiek overall wordt door alle betrokkenen als positief gewaardeerd en als passend gezien bij de verkoop van het type object als de Pollartstraat (met inachtneming van de punten uit de vorige paragraaf).

### ***Zijn er in de toekomst aanpassingen nodig op de gehanteerde methodiek?***

- Communiceer aan het begin van het traject helder alle spelregels inclusief de criteria wanneer niet wordt gegund;
- 3 Neem de ingediende plannen als basis om de taxatiewaarde te bepalen. De vraag is immers of makelaars voldoende in staat zijn om een marktconforme taxatie af te geven op dit soort specifieke ontwikkelprojecten ("taxeer de plannen, en niet de stenen");

### **3. Bevindingen**

#### **3.1. Algemeen**

Er wordt onderscheid gemaakt tussen "gewoon vastgoed" en "bijzonder vastgoed". Bij gewoon vastgoed volgt Domeinen de daarvoor bestaande regels. Zo wordt eerst nagegaan of er binnen de Rijksdienst een dienst in aanmerking komt voor het vrijgekomen pand. Vervolgens wordt het pand aan de gemeente, de provincie of het waterschap aangeboden. Als hier geen kandidaten uit voortkomen volgt in het algemeen openbare inschrijving en gunning aan de hoogsteieder. Bij bijzonder vastgoed gelden er extra eisen. Zo stelt de Rijksbouwmeester (onderdeel van de Rgd) bij de verkoop van een pand met monumentstatus aanvullende voorwaarden. Zowel bij gewoon als bij bijzonder vastgoed vindt er in de meeste gevallen een taxatie plaats door een externe taxateur. Indien de bieding binnen een marge van 10% blijft wordt er door Domeinen gegund.

#### **3.2. Nieuwe procedure**

Vanwege de monumentstatus en de belangen van de gemeente Roermond is besloten een nieuwe procedure uit te proberen. De nieuwe procedure hield in, dat er een bidbook werd opgesteld met daarin de leveringsvoorwaarden, de beperkingen die voor dit pand van toepassing waren en de instelling van een selectiecommissie. De selectiecommissie bestond uit

- 1 medewerker van Domeinen;
- 4 medewerkers van de Rijksgebouwendienst (waarvan 1 medewerker het Atelier Rijksbouwmeester vertegenwoordigde);
- 1 medewerker van de gemeente Roermond.

Gegadigden werden uitgenodigd een ontwikkelplan te presenteren. Dit ontwikkelplan werd op kwaliteit beoordeeld door de selectiecommissie op basis van criteria die vermeld zijn in het bidbook. In deze fase werd nog geen bieding gedaan. Door de selectiecommissie zijn 4 gegadigden geselecteerd die hun plan verder mochten uitwerken. Bij de verdere uitwerking diende tevens een bieding te worden gedaan. Vervolgens is aan de hoogsteieder conform de voorwaarden in het bidbook gegund.

In de volgende paragrafen worden de deelvragen beantwoord welke opgesomd zijn in paragraaf 1.2. Hierbij zal steeds eerst het antwoord op de betreffende deelvraag worden gegeven waarna de bevindingen die ten grondslag liggen aan dit antwoord worden weergegeven.

Met name de marktpartijen adviseren dan ook om de ingediende ontwikkelplannen van potentiële bidders als basis voor het vaststellen van een taxatiewaarde te nemen en niet het object an sich.

In het onderhavige geval kregen de geselecteerde gegadigden na de niet gunning de mogelijkheid een tweede reëel bod uit te brengen. De term 'reëel' zette enkele bidders echter op een verkeerd spoor. Deze bidders waren immers van mening dat zij een serieuze bieding hadden gedaan, waaraan ook de nodige kosten vast zaten. Daarnaast merken alle marktpartijen op dat het complex in een zeer slechte staat van onderhoud verkeerde wat uiteraard zijn weerslag heeft gehad op de uitgebrachte biedingen. Van de mogelijkheid om een hoger bod uit te brengen heeft uiteindelijk één gegadigde gebruik gemaakt. De overige bidders gingen uit van de veronderstelling dat het bod substantieel hoger diende te zijn. De verhoging van het bod met één ton (wat overigens geheel gecompenseerd werd doordat de Rgd met een schone grondverklaring kwam) door één bidder wekte dan ook verbazing bij de overige bidders.

De ingediende plannen zijn beoordeeld op de kwaliteitseisen. Per kwaliteitseis kon een plan punten scoren. Alle plannen die boven het gestelde minimum zaten<sup>1</sup> mochten door naar de volgende fase. Deze fase bestond uit het verder uitwerken van het plan en het afgeven van een bieding. In het bidbook is aangegeven, dat gegund zou worden aan de hoogste bidder, onder voorwaarde dat de kwaliteit van het uitgewerkte plan voldoet aan de gestelde criteria en niet te zeer afwijkt van de verwachtingen die in de voorselectie zijn gewekt. Dit houdt dus concreet in, dat niet meer naar het aantal toegekende punten wordt gekeken. Dit is een punt, wat bij sommige marktpartijen tot verbazing leidde. Kwaliteit kost nu eenmaal geld en ook de gemeente heeft toch baat bij een zo'n hoogwaardig mogelijke gebiedsontwikkeling. Marktpartijen zien zowel de gemeente als het Rijk als "overheid, behartigers van het algemeen belang". Door enkele marktpartijen is gesuggereerd, om ook de gemeente een financiële bijdrage te laten betalen. De gemeente heeft immers het grootste belang bij de projectontwikkeling.

---

<sup>1</sup> In het bidbook stond: op basis van de kwaliteit van het idee voor de herbestemming van terrein en gebouwen, eventueel gecombineerd met nieuwbouw, wordt een aantal inzenders geselecteerd. Deze geselecteerde inzenders wordt vervolgens gevraagd hun idee verder uit te werken en een bod te doen.

### 3.5. Mogelijke aanpassingen in de gehanteerde verkoopmethodiek

Deze paragraaf richt zich op de derde deelvraag:

#### ***Zijn er in de toekomst aanpassingen nodig op de gehanteerde methodiek?***

*Alle betrokken stakeholders in het verkoopproces rondom het object Pollartstraat geven een aantal punten aan waarop de methodiek kan worden aangepast. Onderstaand wordt een opsomming geven van de genoemde verbeterpunten:*

- *De communicatie over de mogelijke fricties tussen het financiële en esthetische belang;*
- *De communicatie over het financiële belang en de selectiecriteria die gehanteerd worden;*
- *De communicatie aan het begin van het traject over alle spelregels op een transparante wijze;*
- *Wees transparant over de minimumprijs die gehanteerd wordt (communiceer het taxatietraject / taxatierapport);*
- *Omschrijf nadrukkelijker in het bidbook dat niet gunning tot de mogelijkheden behoort (alsmede de criteria die hieraan ten grondslag liggen);*
- *Neem de ingediende plannen als basis om de taxatiewaarde te bepalen. De vraag is immers of makelaars voldoende in staat zijn om een marktconforme taxatie af te geven op dit soort specifieke ontwikkelprojecten ("taxeer de plannen, en niet de stenen");*
- *Weeg af of de intern door Domeinen gehanteerde bandbreedte van 10% bij de verkoop van dit soort niet reguliere objecten reëel is. Overweeg om deze bandbreedte los te laten;*
- *Overweeg om gemeenten een financiële bijdrage te laten leveren voor de realisatie van een plan dat het meest de gemeentelijke belangen behartigt. Dit verkleint de kans dat een plan dat hoog scoort op de kwalitatieve aspecten buiten de boot valt;*
- *Beperk het aantal bidders tot ten hoogste 4.*

Door geïnterviewden is aangegeven dat indien voorafgaand aan het verkooptraject reeds voorzien wordt dat er mogelijk spanningen c.q. dilemma's op gaan treden tussen de verschillende belangen (en belanghebbenden) de overheid hier transparant in dient te zijn. Met name gaat dit op indien de ambities tussen esthetische en financiële ambities elkaar bijten. Indien gekozen wordt voor het genereren van een zo hoog mogelijke opbrengst dient dit helder samen met de te hanteren selectiecriteria te worden gecommuniceerd. Deze wens is met name geuit door de marktpartijen.



### 3.6 Conclusie

Deze paragraaf richt zich op de vierde deelvraag:

***Volstaat de gehanteerde (alternatieve) verkoopmethodiek bij niet reguliere objecten of zijn andere methodieken wenselijk/denkbaar?***

*Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat alle bij het onderzoek betrokken partijen van mening zijn dat de gehanteerde verkoopmethodiek in de basis volstaat bij de verkoop van niet reguliere objecten van het type Pollartstraat. Gezien de delicate balans tussen het esthetische en het financiële belang wordt het gevolgde proces als passend gezien. Hierbij dient wel in acht worden genomen dat de aangedragen verbeterpunten op de aspecten communicatie, taxatie en gunning een nadere overweging verdienen.*

## BIJLAGEN

## **Bijlage 1 Opdracht Evaluatie Verkoop Pollartstraat te Roermond**

### **Notitie**

Auteurs	Joop Beelaard, Manfred van Kesteren
Notitienummer	28.41.006
Datum	20 mei 2008
Rubriek	Algemeen
<b>Onderwerp</b>	<b>Audit Evaluatie Pollartstraat</b>
Bijlage	Vragenlijst
Aan	de directeur Domeinen
Van	Auditdienst Financiën

---

#### **1. Inleiding**

Domeinen heeft van de Rijksgebouwendienst de opdracht gekregen om het object, gelegen aan de Pollartstraat te Roermond te verkopen. Het betrof hier het voormalig paleis van de bisschop van Roermond, een rechtbank, een huis van Bewaring en enkele bijbehorende gebouwen. Door de Rgd, Domeinen en de gemeente Roermond is een verkoop- en herontwikkelingstraject opgesteld. De gemeente Roermond was betrokken in verband met de planologische invulling en om het feit, dat het een karakteristiek complex in de binnenstad betrof. Het complex is van bijzonder cultuurhistorisch belang. Vanwege dit belang heeft de Rijksbouwmeester een aantal voorwaarden gesteld om de monumentstatus te behouden.

Een van de voorwaarden die door de Gemeente was gesteld bij de verkoop is dat het parkeren op eigen terrein diende te geschieden.

#### **2. Aanleiding voor de audit**

Gezien de aard van het object is er gekozen voor een afwijkende verkoopmethode. Gekozen is om basis van een bidbook een openbare inschrijving met voorselectie te houden.

De afwijkende verkoopmethode is de aanleiding voor deze audit. Het begin van het verkooptraject verliep als andere verkopen. Domeinen heeft het pand door een lokale makelaar laten taxeren en heeft de openbare inschrijvingprocedure gevolgd. In het bidbook is veel informatie verstrekt, waaronder de kaders waarbinnen de herontwikkeling diende plaats te vinden. Vanaf hier werd een andere procedure gevolgd.

## **6. Onderzoeksteam**

Het onderzoeksteam zal bestaan uit de volgende medewerkers:

Drs. J.A.A. Beelaard RA

Drs. M. van Kesteren RO

Drs. K. S. Karamath EMIA RO

Voor de ontbrekende deskundigheid zijn eventueel twee adviseurs beschikbaar:

Dhr. P.J. Delbeek (Domeinen)

Ing. R.E.H. de Gier (Rgd)

Het onderzoek zal plaatsvinden onder eindverantwoordelijkheid van H.F.J.M. van Lankveld RE RA, lid collegiaal managementteam Auditdienst Financiën.

-0-

## **Bijlage 2 Vragenlijst**

Vragen aan de betrokkenen bij de verkoop van het pand Pollartstraat

### Algemene vragen:

1. Kunt u aangeven wat u betrokkenheid bij verkopen in het algemeen is?
2. Kunt u aangeven wat er in een regulier proces goed gaat?
3. Kunt u aangeven wat er in een regulier proces verbeterd kan worden?

### Vragen gericht op de casus Pollartstraat

#### *Deelvraag 1: zijn er punten in dit proces te benoemen die beter hadden gekund?*

4. Beschrijf uw rol bij de verkoop van het pand Pollartstraat.
5. Welke actoren zijn betrokken geweest bij de verkoop van het pand Pollartstraat ?
6. Beschrijf het proces van verkoop pand Pollartstraat.
7. Op welke specifieke punten verschilt de gehanteerde verkoopmethode ten opzichte van een regulier verkoopproces?
8. Kunt u aangeven waar in het proces van verkoop zaken anders / beter hadden gekund?
9. Zijn de punten genoemd bij vraag 7 beïnvloedbaar? Zo ja, door wie?

#### *Deelvraag 2: : welke punten dienen zeker behouden te blijven?*

10. Afgaande op de beschrijving van het verkoopproces onder 5: welke elementen uit het proces zouden bij de verkoop van toekomstige (vergelijkbare) objecten behouden moeten blijven?
11. Waarom zouden de punten genoemd onder 9 behouden moeten blijven? Wat zijn de doorslaggevende argumenten daarvoor?

#### *Deelvraag 3: : zijn er aanpassingen nodig op de gehanteerde methodiek ?*

12. Afgaande op uw antwoorden op de deelvragen 1 en 2: is de gehanteerde verkoopmethodiek 1 op 1 over te nemen bij vergelijkbare trajecten?
13. Acht u het noodzakelijk dat de gehanteerde methodiek op punten in het proces wordt aangepast bij toekomstige vergelijkbare trajecten? Zo ja: waar en hoe?

#### *Deelvraag 4: : volstaat de gehanteerde (alternatieve) verkoopmethodiek bij niet reguliere objecten of zijn andere methodieken wenselijk/denkbaar?*

14. Hoe zou u de gehanteerde verkoopmethodiek bij het pand Pollartstraat overall waarderen?
15. Wat zijn de belangrijkste risico's van de gehanteerde verkoopmethodiek? Zijn deze risico's vermijdbaar?
16. Acht u de gehanteerde methodiek in zijn algemeenheid bruikbaar bij vergelijkbare toekomstige trajecten?
17. Zijn er andere (alternatieve) verkoopmethoden denkbaar die gehanteerd kunnen worden bij toekomstige vergelijkbare trajecten?

### **Bijlage 3 Geïnterviewde personen**

#### *Marktpartijen*

Ir. A. van Namen	directeur Holland Housing
Dhr. P.J.J. van Pol	directeur Van Pol beheer BV
Dhr. E.J.P. Loijens RVGME	directeur Vesteda
Dhr. Ferron	projectontwikkeling Vesteda
Ing. M.J.M. Pluijmakers	hoofd projectontwikkeling Laudy
Ir. R.J.M.J. Vaessen	directeur van Wijnen projectontwikkeling
Ing. J.P.M. Hoeben	senior projectontwikkelaar van Wijnen projectontwikkeling

#### *Domeinen*

Drs. C.J.A.M. de Vetter	hoofd afdeling vastgoedexploitatie
Mr. C.J.M. Carlier	directeur Domeinen Breda
Dhr. H.P.W. Ansems	adviseur OZ binnendienst
Mw. Mr. J.A. Westendorp	beleidsmedewerkster Directie Domeinen

#### *Rijksgebouwendienst*

Ir. M. van Roosmalen	hoofdarchitect Rgd
Ing. W.H.M. Elfrink MRE	portefeuillehoudercoördinator Rgd
Ing. H.G.J.M. van den Hurk	senior portefeuillemanager Rgd
Dhr. P.M.A. van Hemmen	vastgoedmanagement Rgd

#### *Gemeente Roermond*

Ing. K.G.M.C. Joosten	directeur sector Ruimte
Mw. L. de Wild	projectcoördinator sector Ruimte