



CURAÇAOHUIS

Rechtmatig- en
doelmatigheid verkoop
en aankoop panden

Doelmatigheid

November

2020

INHOUDSOPGAVE

LIJST VAN AFKORTINGEN EN DEFINITIES.....	4
RAPPORT IN HET KORT.....	5
SAMENVATTING.....	5
CONCLUSIES.....	5
AANBEVELINGEN.....	10
RAPÒRT RESUMÍ.....	12
RESÚMEN.....	12
KONKLUSHONNAN.....	12
REKOMENDASHONNAN.....	17
1. INLEIDING.....	19
2. OPZET ONDERZOEK.....	21
2.1 DOEL VAN HET ONDERZOEK.....	21
2.2 AARD EN REIKWIJDTE VAN HET ONDERZOEK.....	21
2.3 NORMENKADER.....	22
2.3.1 <i>Rechtmatigheidsnormen</i>	22
2.3.2 <i>Doelmatigheidsnormen</i>	23
2.4 AANPAK ONDERZOEK.....	24
2.5 LEESWIJZER.....	24
3. ALGEMENE BEVINDINGEN OVER HET VERLOOP VAN DE VERKOOP EN AANKOOP VAN DE PANDEN.....	26
3.1 DE EIGENDOM VAN DE PANDEN.....	26
3.2 ASPECTEN DIE TOT DE VERKOOP EN AANKOOP HEBBEN GELEID.....	26
3.3 VERLOOP VAN HET VERKOOOPROCES VAN DE PANDEN.....	28
3.4 VERLOOP VAN HET AANKOOPROCES VAN HET PAND TE PRINSEGRACHT.....	30
4. BEVINDINGEN RECHTMATIGHEID.....	32
4.1 RECHTMATIGHEID VERKOOP PANDEN.....	32
4.1.1 <i>Staatsregeling van Curaçao</i>	33
4.1.2 <i>Lv domaniale gronden</i>	35
4.1.3 <i>Het reglement van Orde voor de RvM</i>	38
4.1.4 <i>Instructie Gevolmachtigde Minister 2012</i>	38
4.1.5 <i>Interne richtlijn aanbesteding</i>	41
4.2 RECHTMATIGHEID AANKOOP PAND.....	42
4.2.1 <i>Staatsregeling van Curaçao</i>	43
4.2.2 <i>Lv C- 2010</i>	44
4.2.3 <i>Het Reglement van Orde voor de RvM</i>	44
4.2.4 <i>Instructie Gevolmachtigde Minister 2012</i>	45
4.2.5 <i>Interne richtlijn aanbesteding</i>	48

4.3	OVERIGE BEVINDINGEN RECHTMATIGHEID AANKOOP EN VERKOOP PANDEN	48
4.3.1	<i>Tijdelijk verhuur kantoorpand</i>	48
4.3.2	<i>Verkoopprocedure domaniale gronden</i>	49
5.	DOELMATIGHEID VAN DE VERKOOP EN AANKOOP VAN DE PANDEN	51
5.1	DOELMATIGHEID VERKOOP PANDEN	51
5.1.1	<i>Effectiviteit verkoop panden</i>	52
5.1.2	<i>Efficiency verkoop panden</i>	55
5.2	DOELMATIGHEID AANKOOP PAND	59
5.2.1	<i>Effectiviteit aankoop pand</i>	60
5.2.2	<i>Efficiency aankoop pand</i>	66
5.3	VERZOEK TOT AANKOOP AMBTSWONING	70
5.4	HUIDIGE SITUATIE PANDEN KGMC	70
6.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	74
6.1	CONCLUSIES	74
6.2	AANBEVELINGEN	76
7.	AMBTELIJKE, BESTUURLIJKE EN OVERIGE REACTIES	78
7.1	AMBTELIJKE REACTIE.....	78
7.1.1	<i>Reactie KGMC</i>	78
7.1.2	<i>Reactie SG van het Ministerie van Algemene Zaken</i>	78
7.1.3	<i>Reactie SG van het Ministerie van Financiën</i>	79
7.1.4	<i>Reactie SG van het Ministerie van VVRP</i>	79
7.2	OVERIGE REACTIES	80
7.2.1	<i>Reactie toenmalige GevMin</i>	80
7.2.2	<i>Reactie toenmalige Minister President</i>	81
7.3	BESTUURLIJKE REACTIES	82
8.	NAWOORD REKENKAMER	83
BIJLAGE 1:	RESULTATEN TOETSING RECHTMATIGHEID VERKOOP- EN AANKOOPPROCES.....	84
BIJLAGE 2:	VERKOOPGEBEURTENISSEN IN CHRONOLOGISCHE VOLGORDE.....	86
BIJLAGE 3:	AANKOOPGEBEURTENISSEN IN CHRONOLOGISCHE VOLGORDE.....	88
BIJLAGE 4:	OVERZICHT COMMUNICATIE TUSSEN DE GEVMIN EN DE REGERING INZAKE DE VERKOOP	90
BIJLAGE 5:	REACTIE TOENMALIGE GEVMIN OP HET CONCEPTRAPPORT	92

Lijst van afkortingen en definities

Afkorting	Omschrijving
BTW	Belasting Toegevoegde Waarde
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CTBE	Curaçao Toeristen Bureau Europa
GevMin	De toenmalige Gevolmachtigde Minister van Curaçao
KGMC	Kabinet van de Gevolmachtigde Minister van Curaçao
Land	Het Land Curaçao
Lv C-2010	Landsverordening Comptabiliteit 2010
Lv domaniale gronden	Landsverordening domaniale gronden
MvT	Memorie van Toelichting
RvM	Raad van Ministers
SSC NL	Stichting Studiefinanciering Curaçao, kantoor in Nederland
Sector directeur van Financiën	Sector Directeur Financieel Beleid en Begrotingsbeheer
SG	Secretaris Generaal
SOAB	Stichting Overheidsaccountantsbureau
VVRP	Verkeer, Vervoer & Ruimtelijke Planning
Definities	
Allonge	Bijlage bij een rechtsgeldig document
Bouwtechnisch rapport	Een rapport opgesteld op basis van een bouwkundige keuring dat inzicht geeft in de onderhoudsstaat van een pand
Makelaar A	Makelaar betrokken bij de aankoop van de Prinsegracht en de verkoop van de kantoorpanden aan de Badhuisweg
Makelaar B	Makelaar betrokken bij de verkoop van de ambtswoning aan de Wagenaarweg

Rapport in het kort

Samenvatting

De Rekenkamer heeft het verzoek van de Staten ontvangen om een onderzoek uit te voeren naar de rechtmatigheid en doelmatigheid van de aankoop en de verkoop van de kantoorpanden en ambtswoning van het Land in Den Haag, Nederland die door het KGMC beheerd worden.

Het verzoek van de Staten d.d. 3 oktober 2017 is gebaseerd op de twee moties die zijn aangenomen in de Statenvergadering van 26 september 2017. Naar aanleiding van het verzoek van de Staten alsmede de opmerkingen aangaande dit onderwerp in de openbare vergadering van de Staten heeft de Rekenkamer besloten in het kader van het algemeen belang om voormeld onderzoek uit te voeren. In haar brief van 13 augustus 2018 heeft de Rekenkamer de Staten hierover ingelicht en over de wijze waarop zij invulling zal geven aan de vraag van de Staten met hen afgestemd.

Als centrale vraag voor dit onderzoek heeft de Rekenkamer de Staten ingelicht dat het volgende wordt onderzocht:

Is bij het doorlopen van het proces tot de verkoop van de panden aan de Badhuisweg 173/173a-175 en de Wagenaarweg 3 en de aankoop van het pand aan de Prinsegracht 63-65 het principe van doelmatigheid in acht genomen en zijn de geldende verkoop- en aankoopvoorschriften gevolgd?

De verkoop van de panden is uiteindelijk niet doorgegaan omdat de Staten geen goedkeuring voor deze verkoop hebben gegeven. Waar in dit rapport de verkoop wordt vermeld dient te worden verstaan de activiteiten die zijn uitgevoerd tot het moment dat de verkoop is stopgezet. Na het uitvoeren van het onderzoek is de Rekenkamer tot de hierna vermelde conclusies en aanbevelingen gekomen.

Conclusies

De Rekenkamer concludeert op basis van het onderzoek dat zowel de verkoop van de panden als de aankoop van het nieuwe pand niet conform alle bepalingen in de wet- en

regelgeving is verlopen. Ook hebben wij geconcludeerd dat bij het doorlopen van zowel het verkoop- als aankoopproces de doelmatigheidseisen niet in acht zijn genomen.

Met betrekking tot de rechtmatigheid van de verkoop en aankoop van de panden is uit het onderzoek het volgende gebleken:

Rechtmatigheid verkoop

1. De RvM heeft de verkoop van de panden geaccordeerd zonder zich eerst ervan te overtuigen dat de GevMin alvorens het goedkeuringsverzoek te hebben ingediend, zorg heeft gedragen voor de naleving van alle wettelijke bepalingen.
2. De RvM heeft de verkoop van de kantoorpanden geaccordeerd en is ook akkoord gegaan om de GevMin te machtigen om de voorlopige verkoopovereenkomst af te sluiten. De regering heeft de GevMin echter niet formeel gemachtigd om deze overeenkomst te ondertekenen. Er ontbreekt namelijk een machtiging bij landsbesluit. Derhalve heeft de GevMin in strijd met de Staatsregeling gehandeld door het ondertekenen van deze voorlopige verkoopakte zonder formeel hiertoe te zijn gemachtigd.
3. De GevMin had noch instructie van de toenmalige minister van VVRP noch van de RvM gekregen met betrekking tot de verkoop van de ambtswoning. Ondanks dat de GevMin geen instructie voor de verkoop van dit pand heeft gekregen van de regering, heeft de GevMin de voorlopige verkoopakte ondertekend waarin de ambtswoning ook was opgenomen. Derhalve is de GevMin ten onrechte zonder enige instructie en machtiging van de toenmalige minister van VVRP overgegaan tot het binden van de overheid voor de verkoop van de ambtswoning.

Rechtmatigheid aankoop

1. De RvM heeft de goedkeuring voor de aankoop van het pand aan de Prinsegracht 63-65 niet in een besluit vastgelegd. De GevMin heeft gehandeld op basis van twee andere besluiten van de RvM, namelijk:
 - a. Het besluit van 15 oktober 2014 waarin de RvM akkoord is gegaan met de afwijking van de aanbestedingsprocedures voor het aangaan van een overeenkomst met de makelaar die zowel de aankoop als de verkoop moest ondersteunen.
 - b. Het besluit van 20 mei 2015 waarin de RvM akkoord is gegaan met de voorgestelde begrotingswijziging om de aankoop te financieren.

2. De GevMin was op het moment van het afsluiten van de koopovereenkomst van het nieuwe pand op 1 juli 2015 niet daartoe gemachtigd. Derhalve heeft de GevMin de koopovereenkomst onrechtmatig afgesloten. Met het achteraf alsnog verlenen van een machtiging bij landsbesluit op 13 augustus 2015 die terugwerkt tot 1 juli 2015 is de koopovereenkomst rechtmatig gemaakt.
3. Het Ministerie van Financiën had geen onderbouwing waaruit bleek dat er sprake was van een 'onverwacht opgekomen dringende behoefte in het dienstjaar die niet in de begroting was voorzien' om een begrotingswijziging door te voeren voor het betalen van de kosten van het nieuwe pand.
4. Het besluit van de RvM voor het goedkeuren van een begrotingswijziging van NAF 4.000.000 is door de toenmalige minister van Bestuur, Planning en Dienstverlening ondertekend. Wij kunnen niet concluderen dat de vervanging van de daartoe rechtsgeldige minister, zijnde de toenmalige Minister President, voor het ondertekenen van dit RvM-besluit formeel is geregeld.
5. De procedure voor het verkopen van domaniale gronden van Curaçao is tot nu toe niet vastgelegd en was derhalve niet voor iedereen bekend tijdens het verkoop van de panden.

Met betrekking tot de doelmatigheid van de verkoop en aankoop van de panden is uit het onderzoek het volgende gebleken:

Doelmatigheid verkoop

1. Bij het doorlopen van het verkoopproces is niet gewaarborgd dat de verkoop effectief moet zijn doordat:
 - a. de regering vooraf geen doelstelling heeft geformuleerd die aanleiding kan zijn voor het verkopen van de panden;
 - b. het KGMC geen onderbouwing kon geven voor de door hen aangedragen redenen voor de verkoop en aankoop van de panden;
 - c. de RvM geen besluit heeft genomen waaruit blijkt dat de regering de realisatie van het concept van een 'Curaçao house' waarbij het KGMC wordt samengevoegd met twee andere instellingen in Nederland die diensten verlenen aan Curaçaoënaars aldaar, als doel heeft geformuleerd. Dit blijkt ook niet uit het regeerprogramma over de periode 2013 tot en met 2016;
 - d. het verkoopproces is onbeheersbaar geworden door het ontbreken van de doelstellingen.

2. Wij kunnen niet concluderen dat tijdens het KGMC voorzorgmaatregelen zijn genomen om te garanderen dat de panden tegen een voordelige prijs worden verkocht. Doordat de Staten geen accordering hebben gegeven voor de verkoop van de panden is het verkoopproces niet afgerond. Hierdoor is de financiële schade beperkt gebleven tot de kosten gemaakt door het KGMC voor het doorlopen proces, zijnde € 83.735 (omgerekend NAf 163.811).

Doelmatigheid aankoop

1. Het KGMC heeft bij de aankoop van een nieuw kantoorpand het effectiviteitsaspect niet in voldoende mate in acht genomen doordat:
 - a. vanuit het KGMC niet onderzocht was in welke mate zij schaalvoordelen kon behalen met een 'Curaçao house' alvorens te beslissen om een nieuw pand te kopen. Er is geen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor samenwerking met andere instanties om inzichtelijk te maken welke voordelen te behalen zijn;
 - b. gedurende het aankoopproces niet voldoende is gezorgd om juist die activiteiten uit te voeren die bijdragen tot het behalen van het doel dat beoogd werd met de verhuizing zoals vermeld door het KGMC. Er is niet gezorgd dat:
 - i. de SSC NL en het CTBE ook aan het aankoopproces konden deelnemen;
 - ii. de behoeften van alle betrokken organisaties in kaart zijn gebracht;
 - iii. de RvM akkoord gaf voor de criteria waar het nieuwe pand aan moest voldoen.
2. Het KGMC heeft niet in voldoende mate rekening gehouden met de efficiency criteria tijdens de aankoop van het pand. Dit komt omdat:
 - a. het KGMC niet onderbouwd heeft dat de panden niet meer hersteld konden worden waardoor over moest worden gegaan tot de aankoop van een nieuw pand. Achteraf is het nieuwe pand als reden aangedragen voor de verkoop van de panden omdat deze overtollig zijn geraakt;
 - b. de beslissing voor het kopen van een nieuw pand vooraf niet goed is voorbereid met een analyse van de kosten voor het onderhouden en renoveren van de panden aan de Badhuisweg ten opzichte van de kosten voor het kopen van een nieuwe pand;
 - c. de aankoop van het nieuwe pand het KGMC € 312.357 (zijnde NAf 700.305) meer heeft gekost dan verwacht was;
 - d. de inschatting van de totale kosten voor het plegen van achterstallig onderhoud lager waren dan het uitgegeven bedrag voor het aankopen van een nieuw pand

inclusief de kosten voor het functioneel maken van het pand. Conform de taxatierapporten bedragen de onderhoudskosten € 845.340 (zijnde NAf 1.888.489) terwijl in totaal € 2.340.885 (zijnde NAf 5.245.052) is uitgegeven voor aankoop van het nieuwe pand. Derhalve heeft de beslissing voor het kopen van een nieuw pand het Land ruim € 1.495.545 (zijnde NAf 3.356.563) meer gekost dan de kosten die gemaakt moesten worden voor het renoveren van het bestaande kantoorpand;

- e. de betreffende instanties (te weten de SSC NL en het CTBE) die deel zouden moeten vormen van de 'Curaçao house', niet betrokken waren bij de aankoop van het nieuwe pand. Hierdoor kon niet gegarandeerd worden dat het gekozen pand aan de behoefte van alle drie organisaties die daarin moesten worden gehuisvest, zou voldoen;
- f. het Land te maken heeft met extra kosten voor behoud van de oude panden die niet meer in gebruik zijn door het KGMC. Alhoewel deze panden thans om niet¹ door twee antikraak organisatie worden beheerd, moet het Land de kosten van nutsvoorziening zelf betalen. Hiervoor heeft het Land vanaf mei 2014 tot en met eind 2019 ongeveer € 81.903 (zijnde NAf 167.753) betaald;
- g. de verkoop en aankoop van de panden het Land tot eind 2019 in totaal NAf 5.5 miljoen heeft gekost.

Omschrijving kosten	Bedrag in €	Bedrag in NAf
Kosten gemaakt voor voorbereiding verkoop van de panden	83,735	163,811
Kosten nutsvoorziening oude panden	81,903	167,753
Kosten aanschaf en verhuizing naar nieuw kantoorpand	2,340,885	5,245,052
	2,506,523	5,576,616

De inschatting van de totale kosten voor het plegen van achterstallig onderhoud conform de taxatierapporten bedraagt € 845.340. Uitgaande hiervan kan geconcludeerd worden dat het Land tot eind 2019 € 1.661.183 (zijnde NAf 3.688.127) extra had uitgegeven op basis van de beslissing om te kopen in plaats van het plegen van achterstallig onderhoud aan de panden.

3. Zolang geen beslissing wordt genomen ten aanzien van het behouden of afstoten van de twee oude kantoorpanden zal het Land de kosten van nutsvoorziening en eventuele kleine onderhoudskosten moeten blijven betalen. Daarnaast zullen de panden moeten worden onderhouden. Indien er geen regulier onderhoud wordt gepleegd aan deze panden zal de staat van onderhoud van de panden blijven verslechteren.

¹ Om niet betekent kosteloos

Overige conclusies:

Het pand aan de Badhuisweg 173 is van 4 april 2016 tot en met 30 april 2016 zonder de vereiste huurovereenkomst voor € 2.000 verhuurd aan een derde. Derhalve is dit pand in strijd met de Lv domaniale gronden verhuurd.

Wij concluderen dat er geen procedure is vastgelegd voor de verkoop van overheidspanden en dat niet eenduidig is wie verantwoordelijk is voor het opstellen van deze procedure. Door het ontbreken van een procedure was het voor het KGMC niet duidelijk aan welke voorwaarden de verkoop moest voldoen. Immers, het verkopen van overheidsgebouwen komt sporadisch voor.

Aanbevelingen

De Rekenkamer beveelt de Staten aan om:

1. te blijven bewaken dat de regering de domaniale gronden efficiënt en effectief exploiteert. Hiertoe dient de regering te beslissen over de toekomst van de panden van het KGMC. Alvorens te beslissen over de toekomst van de panden van het KGMC dient de regering van de huidige minister van VVRP te verzoeken om:
 - a. zo snel mogelijk de staat van onderhoud van de vier panden vast te laten stellen door deskundigen. Hierdoor kunnen de Staten inzicht krijgen in het technisch prestatieniveau en de kwaliteit van de gebouwen;
 - b. de verschillende scenario's voor de panden uit te werken waarbij voor korte, middellange en lange termijn inzichtelijk wordt gemaakt wat de impact van onderhoud en renovatie van de panden is op de waarde van de panden. Op basis van het inzicht in de waardeontwikkeling en kostenoverwegingen kan de regering een weloverwogen keuze maken voor het investeren in onderhoud danwel het afstoten van een pand indien blijkt dat dit economisch verantwoord is. Daarnaast dient de regering zorg te dragen voor de allocatie van de benodigde middelen ter financiering van de gemaakte keuze;
 - c. een huisvestingsbeleid te doen opstellen waarin het Ministerie van VVRP de strategie beschrijft die zij zal toepassen met betrekking tot de vier panden van het KGMC. Aan dit beleid dienen de doelstellingen van de regering die voor het KGMC ten aanzien van huisvesting gelden, als grondslag te

gelden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de doelstellingen en taakgebieden van het KGMC. Aan de hand van de doelstellingen moet vast komen te staan wat de behoefte aan benodigde werkplekken en functionele ruimtes is. Het beleid moet tevens voorzien in het regelmatig monitoren van de doelstellingen, bezettingsgraad en ontwikkelingen bij het KGMC die de behoefte aan werkruimte beïnvloeden. Hierdoor kunnen tijdig passende maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de huisvestingskosten per werkplek stijgen.

2. te bewaken dat de regering de procedures, rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die betrekking hebben op aankoop, onderhoud en verkoop van onroerende goederen doet beschrijven en deze aan de ministeries te communiceren. Het moet eenduidig zijn vastgelegd waar een ministerie of een organisatie onderdeel zelf voor verantwoordelijk is (bijvoorbeeld uitsluitend klein onderhoud) en onder welke voorwaarden zodat op een verantwoorde wijze wordt omgegaan met onroerende zaken die het Land toebehoren;
3. juridisch advies op te vragen over de mogelijke aansprakelijkheid van de betrokken bestuurders ten aanzien van de gemaakte kosten vanwege het onrechtmatig en ondoelmatig handelen in het proces tot verkoop van de panden. Hieronder vallen de extra uitgaven op basis van de beslissing om te kopen in plaats van het plegen van achterstallig onderhoud aan de panden van ongeveer € 1.661.183 (zijnde NAf 3.688.127).

Rapòrt resumé

Resúmen

Kontraloria a risibí petishon di Parlamento pa hasi un investigashon riba legalidat i efisiensia di e kompra i benta di e edifisionan di Pais ku Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou ta manehá na Den Haag, Hulanda.

E petishon di Parlamento di 3 di òktober 2017 ta basá riba dos moshon ku a ser aseptá den e reunion di Parlamento di 26 di sèptèmber 2017. En bista di e petishon di Parlamento i tambe e remarkenan tokante e tema akí den e reunion públiko di Parlamento, Kontraloria a disidí, den kuadro di interes general, pa ehekutá e investigashon. Den su karta fechá 13 di ougùstùs 2018, Kontraloria a informá Parlamento tokante esaki i a yega na palabrashon ku Parlamento tokante kon lo duna kontenido na e nan petishon.

Kontraloria a informá Parlamento ku e pregunta sentral pa e investigashon akí ta:

Den e proseso sigui relashoná ku benta di e edifisionan situá na Badhuisweg 173, 175 i Wagenaarweg 3 i kompra di e edifisio situá na Prinsegracht 63-65, a tene kuenta ku e prinsipio di efisiensia i a sigui e reglanan vigente pa kompra i benta?

Al final, benta di e edifisionan no a sigui debí ku Parlamento no a aprobá e benta akí. Den e rapòrt akí, kaminda ta mensioná e benta, ta referí na e aktividatnan ehekutá te na momento ku a para e benta. A base di su investigashon, Kontraloria ta yega na e siguiente konklushon- i rekomendashonnan.

Konklushonnan

Basá riba e investigashon, Kontraloria ta konkluí ku tantu e benta di e edifisionan komo e kompra di e edifisio nobo no a bai segun tur e reglanan stipulá den lei i regulashon. Tambe nos a konkluí ku durante e proseso enkaminá pa tantu e benta komo e kompra, no a tene kuenta ku e eksigensianan di efisiensia.

Relashoná ku legalidat di benta i kompra di e edifisionan, e investigashon a saka na kla ku:

Legalidat di e benta

1. Konseho di Minister a aprobá e benta di e edifisionan sin a konvensé su mes ku e minister plenipotensiaro anterior a sòru di kumpli ku tur regla stipulá den lei, promé ku entregá e petishon pa aprobashon di e benta.
2. Konseho di Minister a aprobá e benta di e edifisionan di ofisina i a bai di akuerdo pa apoderá e minister plenipotensiaro anterior pa sera un kontrato di benta tentativo. Sinembargo, gobièrnu no a apoderá e minister plenipotensiaro anterior ofisialmente pa e por a firma e kontrato akí. Ta falta e apoderashon pa medio di un dekreto gubernamental. Pues e minister plenipotensiaro anterior a aktua kontra di Areglo di Estado, pasobra el a firma e kontrato di benta tentativo sin ta apoderá formalmente.
3. E minister plenipotensiaro anterior no a risibí instrukshon di e minister anterior di Tráfiko, Transporte i Planifikashon Urbano (di awor pa dilanti: e minister anterior di VVRP), ni di Konseho di Minister pa loke ta trata e benta di e residensia ofisial. Apesar ku e minister plenipotensiaro anterior no a haña instrukshon pa bende e edifisio, e minister plenipotensiaro anterior a firma e kontrato di benta tentativo ku a inkluí e residensia ofisial. Pues, e minister plenipotensiaro anterior a komprometé gobièrnu na benta di e residensia ofisial na un manera ilísito i sin instrukshon di e minister anterior di VVRP.

Legalidat di e kompra

1. Konseho di Minister no a dokumentá e aprobashon di kompra di e edifisio na Prinsegracht 63-65 den un dekreto. E minister plenipotensiaro anterior a aktua basá riba dos otro dekreto di Konseho di Minister, esta:
 - a. E dekreto di 15 di òktober 2014, kaminda Konseho di Minister a bai di akuerdo pa desviá for di e proseduranan pa destaho públiko, pa sera un kontrato ku e makelar ku mester a yuda ku e kompra i benta.
 - b. E dekreto di 20 di mei 2015, kaminda Konseho di Minister a bai di akuerdo ku e proposishon pa modifikashon di presupuesto, pa asina por finansιά kompra di e edifisio.
2. E minister plenipotensiaro anterior no tabata apoderá na momento ku el a firma e kontrato pa kompra di e edifisio nobo dia 1 di yüli di 2015. Pues, e minister plenipotensiaro anterior a sera e kontrato di kompra ilegalmente. E kontrato di

kompra a wòrdu hasí legal despues, na momento ku dia 13 di ougùstùs di 2015 a saka un apoderashon pa medio di un dekreto gubernamental ku forsa retroaktivo te 1 di yüli 2015.

3. Ministerio di Finansa no tabatin argumento pa demostrá ku tabata trata di un kaso kaminda a surgi un nesesidat urgente i inesperá ku no tabata presupuestá pa e aña ei. E argumento akí lo mester tabata e base pa a modifiká e presupuesto pa paga e gastunan di kompra di un edificio nobo.
4. E dekreto di Konseho di Minister ku a aprobá e modifikashon di presupuesto ku NAf 4.000.000 a wòrdu firmá pa Minister di Maneho di Gobernashon, Planifikashon i Servisio Públiko di e tempu ei. Nos no por a konkluí ku e remplaso di e Minister Presidente anterior a wòrdu reglá formalmente.
5. E prosedura ku mester sigui pa benta di propiedat i tereno di Pais te ainda no ta dokumentá. P'esei, no ta tur hende tabata familiarisá ku e prosedura durante e proseso di benta di e edifisionan.

Relashoná ku efisiensia di e benta i kompra di e edifisionan, a sali na kla for di e investigashon ku:

Efisiensia di e benta

1. Durante e proseso di benta ku a wòrdu sigui, no a sòru pa e benta ta efektivu pasobra:
 - a. gobièrnu no a stipulá un meta delantá ku por a sirbi komo e base pa benta di e edifisionan;
 - b. Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou no por a duna un argumentashon pa e motibunan tresé dilanti pa bende e edifisionan i kumpra un edificio nobo;
 - c. Konseho di Minister no a tuma un desishon kaminda ta indiká ku gobièrnu tin komo meta pa forma un 'Curaçao house' kaminda Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou lo wòrdu uní ku dos otro instansia na Hulanda ku ta duna servisio na kurasoleño. E meta akí no ta poné tampoko den e programa di gobernashon ku ta kubri e periodo di 2013 te ku 2016;
 - d. e proseso di benta a bira inmanehabel debí na falta di meta stipulá.
2. Nos no por konkluí ku Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou a tuma medida di prekoushon pa garantisá ku e edifisionan ta wòrdu bendí na un preis favorabel. Komo ku Parlamento no a akordá e benta di e edifisionan, e proseso di benta no a keda finalisá. Di e manera akí, e konsekuensianan finansiero pa Pais a keda limitá

na e gastunan hasí pa Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou durante e benta, ku ta € 83.735 (ekivalente na NAf 163.811).

Efisiensia di e kompra

1. Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou no a tene kuenta suficiente ku e aspektonan di efektivitat durante e kompra di un edifisio nobo pasobra:
 - a. Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou no a studia te na ki grado un 'Curaçao house' lo a trese benefisio, promé ku a disidí di kumpra un edifisio nobo. No a averiguá e posibilidatnan pa kooperashon ku otro instansianan pa haña un bista di e posibel bentahanan ku por wòrdu lográ;
 - b. durante e proseso di kompra, no a pèkurá sufisientemente pa ehekutá netamente e aktividatnan ku ta kontribuí na realisá e ophetivo ku, segun Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou, tabata aspirá ku e mudansa. No a pèkurá pa:
 - i. SSC NL i CTBE tambe por a partisipá na e proseso di kompra;
 - ii. e nesidatnan di tur instansia konserní wòrdu inventarisá;
 - iii. Konseho di Minister aprobá e kriterionan ku kua e edifisio nobo mester kumpli.
2. Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou no a konsiderá sufisientemente e kriterionan di efisiensia durante kompra di e edifisio. Esaki pasobra:
 - a. Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou no a supstansiá ku e edifisionan no por a keda drechá mas i ku pa e motibu akí lo mester a kumpra un edifisio nobo. Al final a usa e edifisio nobo komo motibu pa bende e edifisionan anterior pasobra esakinan a bira opsoleto debí na kompra di e edifisio nobo;
 - b. e desishon pa kumpra un edifisio nobo no a wòrdu prepará debidamente ku un análisis di e gastunan di mantenshon i renobashon di e edifisionan na Badhuisweg kompará ku e gastunan di kompra di un edifisio nobo;
 - c. kompra di e edifisio nobo a kosta Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou € 312.357 (ekivalente na NAf 700.305) mas ku loke a spera;
 - d. e gastunan total kalkulá pa hasi e mantenshon atrasá na e edifisionan anterior ta ménos ku e gastunan hasí pa kompra di e edifisio nobo inkluso e gastunan pa hasi e edifisio nobo funshonal. Segun e rapòrtan di tasashon, e gastunan di mantenshon a ser kalkulá na € 845.340 (ekivalente na NAf 1.888.489), miéntras a gasta un total di € 2.340.885, kual ta NAf 5.245.052, na kompra di e edifisio nobo. Pues, e desishon pa kumpra un edifisio nobo a kosta Pais € 1.495.545,

kual ta NAf 3.356.563, mas ku e gastunan ku lo a hasi pa renobá e edifisio di kantor eksistente;

- e. e instansianan konserní (kual ta SSC NL i CTBE) ku lo mester a forma parti di e 'Curaçao house' no tabata enbolbí den e kompra di e edifisio nobo. P'esei no por a garantisá ku e edifisio skohé lo a kumpli ku e nesesidatnan di tur e tres organisashonnan ku mester e keda akomodá huntú;
- f. Pais tin gastu èkstra pa mantené e edifisyonan anterior di Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou ku no ta den uso mas. Maske e edifisyonan akí ta wòrdu manehá sin kosto pa dos organisashon 'antikraak', Pais mes tin ku paga e gastunan di utilidat. Di mei 2014 te ku fin di 2019, Pais a paga mas o ménos € 81.903, kual ta NAf 167.753;
- g. te ku fin di 2019, e benta i kompra di e edifisyonan a kosta Pais total NAf 5,5 mion.

Deskripshon di gastunan	Suma den €	Suma den NAf
Gastunan relashoná ku preparashon di benta di e edifisyonan	83,735	163,811
Gastunan di utilidat di e edifisyonan anterior	81,903	167,753
Gastunan relashoná ku kompra di i mudansa pa e edifisio nobo	2,340,885	5,245,052
	2,506,523	5,576,616

Segun e rapòrtan di tasashon, e gastunan total kalkulá pa hasi mantenshon atrasá tabata € 845.340. Basá riba esaki, por konkluí ku te ku fin di 2019, Pais a saka € 1.661.183, kual ta NAf 3.688.127, èkstra komo resultado di e desishon pa kumpra na lugá di hasi e mantenshon atrasá na e edifisyonan.

- 3. Miéntras no tuma un desishon pa keda ku e dos edifisyonan di kantor anterior òf deshasí di nan, Pais lo mester keda kubri e gastunan di utilidat i e eventual otro gastunan di mantenshon chikí. Ademas lo mester hasi mantenshon na e edifisyonan. Si no hasi e mantenshonnan rutinario, estado di e edifisyonan lo sigui deteriorá.

Otro konklushonnan:

A hür e edifisio na Badhuisweg 173 na un terser partido dia 4 di aprel 2016 te ku 30 di aprel 2016 pa un montante di € 2.000 sin e kontrato nesesario. Pues, a hür e edifisio kontra e reglanan stipulá den Ordenansa di propiedat i tereno di Pais.

Nos ta konkluí ku no tin prosedura dokumentá pa benta di edifisio di gobièrnu. Tampoko no ta kla ken ta responsabel pa dokumentá e proseduranan akí. Pa falta di prosedura, no tabata kla pa Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou ku ki kondishon e benta mester a kumpli. Bendementu di edifisio di Gobièrnu ta sosodé sporádikamente.

Rekomendashonnan

Kontraloria ta rekomendá Parlamento pa:

1. keda vigilá ku gobièrnu ta eksplotá e propiedat- i terenonan di Pais efisientemente i efektivamente. Pa esaki, gobièrnu mester disidí e futuro di e edifisionan di Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou. Promé ku disidí futuro di e edifisionan akí, gobièrnu mester supliká e minister aktual di Ministerio di VVRP pa:
 - a. laga eksperto determiná e estado di mantenshon di e kuater edifisionan mas lihé posibel. Esaki por duna Parlamento un bista di e nivel di prestashon tékniko i kalidat di e edifisionan;
 - b. elaborá e diferente senarionan ku tin pa e edifisionan kaminda ta duna un bista riba término kòrtiku, mediano i largu di kiko e impakto di mantenshon i renobashon lo ta riba balor di e edifisionan. Basá riba e bista di e desaroyo di balor i e konsiderashonnan di gastu, gobièrnu por tuma un desishon bon pensá si ta invertí den sea mantenshon òf benta di un edificio si esaki ta hustifiká finansieramente. Ademas, gobièrnu mester pèrkurá pa alokashon di e medionan nesesario pa finansiá e eskoho hasí;
 - c. laga traha un maneho di alohamentu kaminda Ministerio di VVRP ta deskribí e strategia ku lo apliká pa e kuater edifisionan di Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou. E metanan di gobièrnu pa loke ta trata alohamentu di Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou mester sirbi komo punto di salida pa e maneho akí. Mester tene kuenta tambe ku e metanan i tareanan di Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou. A base di e metanan akí, mester bin klaridat riba e nesesidat ku tin pa espasio di trabou i espasio funshonal. Tambe, e maneho mester stipulá ku regularmente mester opservá e metanan, grado di okupashon i desaroyonan den Gabinete di Minister Plenipotensiaro di Kòrsou ku ta influensia e nesesidat di espasio di trabou. Esaki ta hasi posibel ku por tuma medida apropiá na tempu pa asina evitá ku gastu pa kada espasio di trabou ta subi.
2. vigilá ku gobièrnu ta laga deskribí e proseduranan, ròlnan, responsabilidatnan i outorisashonnan ku ta konserní kompra, mantenshon i benta di bien inmóbil. Esakinan mester wòrdu komuniká na e ministerionan. Mester ta kla dokumentá kiko un ministerio òf un unidat di un ministerio mes ta responsabel p'e (por ehèmpel, solamente mantenshon chikí) i bou di ki kondishon, pa asina trata na un manera prudente ku e biennan inmóbil ku ta pertenesé na Pais;

3. pidi konseho hurídiko tokante e posibel responsabilidat di e mandatarionan enbolbí pa loke ta trata e gastunan hasí komo resultado di aktonan ilegal i ineficiente den e proseso di benta. Esaki ta inkluí e gastunan èkstra ku a keda hasí ora a disidí di kumpra un edifisio nobo na lugá di hasi mantenshon atrasá na e edifisionan, ku ta mas o ménos € 1.661.183, kual ta NAf 3.688.127.

1. Inleiding

De Staten hebben de Rekenkamer op 3 oktober 2017 schriftelijk verzocht om een onderzoek in te stellen naar de rechtmatigheid en de doelmatigheid van zowel de verkoopprocedure van de kantoorpanden gelegen aan de Badhuisweg 173/173a, 175 als de ambtswoning aan de Wagenaarweg 3 alsmede de aankoopprocedure van het pand gelegen aan de Prinsegracht 63-65, allemaal gelegen in Den Haag, Nederland. Het verzoek is naar aanleiding van twee moties die zijn aangenomen in de openbare vergadering van 26 september 2017. In hun brief geven de Staten aan dat er verschillende onvolkomenheden aan het licht zijn gekomen tijdens het doorlopen van de verkoop- en aankoopprocedure van voornoemde panden.

Uit de opmerkingen die naar voren zijn gebracht in de openbare vergadering van de Staten over dit onderwerp blijkt verder dat met name de volgende twijfels bij de Statenleden bestaan over de verkoop en aankoop van de panden:

1. Is vooraf nagegaan of verkoop/aankoop noodzakelijk was?
2. Is niet een te lage verkoopprijs bedongen?
3. Is niet een te hoge aankoopprijs betaald?
4. Is de verkoop/aankoop bij landsverordening goedgekeurd?
5. Is aan overige voorschriften uit de relevante verordeningen waaronder de Lv domaniale gronden voldaan?

De Rekenkamer heeft naar aanleiding van het verzoek van de Staten besloten om het verzochte onderzoek uit te voeren. In haar brief van 13 augustus 2018 heeft de Rekenkamer de Staten hierover ingelicht en over de wijze waarop zij invulling zal geven aan de vraag van de Staten met hen afgestemd. Hierin heeft de Rekenkamer vermeld dat met het onderzoek antwoord zal worden gegeven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Is de verkoop van de panden rechtmatig uitgevoerd, dat wil zeggen in overstemming met de geldende voorschriften?
2. Is de aankoop van het pand in overstemming met de geldende voorschriften?
3. Is het besluit tot de verkoop van de panden en de uitvoering van dit besluit in overeenstemming met het principe van doelmatigheid?
4. Is het besluit tot aankoop van de panden en de uitvoering van dit besluit in overeenstemming met het principe van doelmatigheid?

In dit rapport gaat de Rekenkamer in op haar bevindingen. De verkoop van de panden is uiteindelijk niet doorgedaan omdat de Staten geen goedkeuring voor de verkoop hebben gegeven. Waar in dit rapport de verkoop wordt vermeld dient te worden verstaan de activiteiten die zijn uitgevoerd tot het moment dat de verkoop is stopgezet.

2. Opzet onderzoek

2.1 Doel van het onderzoek

Uitgaande van de achtergrond van het onderzoek beoogt de Rekenkamer met dit onderzoek antwoord te geven op de vraag van de Staten of de verkoop en aankoop rechtmatig en doelmatig is verlopen. Op basis hiervan kunnen de Staten hun toezichtsfunctie uitvoeren.

2.2 Aard en reikwijdte van het onderzoek

Het onderzoek heeft betrekking op de verkoop en aankoop van eerdergenoemde panden. De handelingen die in het kader van de verkoop en aankoop zijn uitgevoerd zijn in het onderzoek inbegrepen. Ook handelingen voorafgaand aan de verkoop en aankoop zijn voor zover relevant in dit onderzoek meegenomen, zoals inspecties die in het verleden hebben plaatsgevonden naar de staat van onderhoud van de panden en taxatierapporten die zijn opgesteld.

Het onderzoek beperkt zich tot het beoordelen of in het proces dat doorlopen is bij de totstandkoming van het besluit tot verkoop en aankoop van de panden alsook de uitvoering van deze besluiten de geldende verordeningen, richtlijnen en procedures zijn gevolgd. Tevens of hierbij rekening is gehouden met de doelmatigheidseisen. Zoals vermeld in haar brief aan de Staten heeft de Rekenkamer geen onderzoek gedaan naar de rol van de makelaar aangezien de Staten in haar verzoek aan de Rekenkamer dit gedeelte van de moties hebben doorgehaald. Ook heeft de Rekenkamer in haar brief aangegeven dat zij geen onderzoek zal doen naar eventuele fraude en/of malversaties en wie daarvoor verantwoordelijk is.

De centrale vraag in dit onderzoek luidt dan ook als volgt:

Is bij het doorlopen van het proces tot verkoop van de panden aan de Badhuisweg 173/173a-175 en de Wagenaarweg 3 en de aankoop van het pand aan de Prinsegracht 63-65 het principe van doelmatigheid in acht genomen en zijn de geldende verkoop- en aankoop voorschriften gevolgd?

De centrale vraag is onderverdeeld in een aantal deelvragen dat in paragraaf 2.3.1 is vermeld.

2.3 Normenkader

2.3.1 Rechtmatigheidsnormen

De normen die gehanteerd zijn voor het toetsen van de rechtmatigheid van de verkoop en aankoop van de panden zijn gehaald uit de volgende verordeningen, besluiten, richtlijnen en procedures:

- Staatsregeling van Curaçao
- Lv domaniale gronden²
- Lv C-2010
- Reglement van Orde voor de Raad van Ministers³
- Instructie Gevolmachtigde Minister 2012⁴
- Interne richtlijn openbare aanbesteding⁵

De bepalingen in deze regelgeving zijn als basis genomen voor het bepalen van de afwijkingen ten aanzien van de wet- en regelgeving. Indien bij het doorlopen van het verkoop- en aankoopproces de relevante bepalingen niet in acht zijn genomen, zijn de stappen in het proces die hierop betrekking hebben als een afwijking aangemerkt. Op basis van deze voorwaarden is de onderzoekvraag ten aanzien van de verkoop en aankoop van de panden voor wat betreft de rechtmatigheid ingedeeld in de volgende subvragen:

Ten aanzien van de verkoop van de panden:

1. Is vastgesteld dat de verkoop in het belang van het Land is?
2. Heeft de vervreemding door of namens de Gouverneur plaatsgevonden met in achtneming van de voorschriften in de Lv domaniale gronden;
3. Heeft, indien de verkoopwaarde meer dan NAf 50.000 bedraagt, de verkoop van domaniale gronden/rechten in het openbaar plaatsgevonden? Indien hiervan afgeweken, was er sprake van verkoop aan Nederland uitsluitend bestemd voor en ten behoeve van de verdediging van Curaçao?

² Bijlage (U) behorende bij Eilandsverordening vaststelling diverse ontwerp-landsverordeningen land Curaçao (AB 2010 no. 87). De Lv domaniale gronden regelt het beheer van de domaniale gronden en van andere domaniale rechten. Hierin staan geen bepalingen inzake de aankoop van onroerende zaken, deze landsverordening is dus niet relevant voor de aankoop van het pand aan de Prinsegracht 63-65.

³ Landsbesluit van de 7^{de} februari 2012, no. 12/1396, houdende de bekendmaking in het Publicatieblad van het reglement van orde voor de Raad van Ministers. PB 2012, nummer 14.

⁴ Landsbesluit van de 18^{de} juli 2012, no. 12/3595, houdende een algemene instructie voor de Gevolmachtigde Minister van Curaçao in Nederland (Instructie Gevolmachtigde Minister 2012). PB 2012, nummer 47.

⁵ Handboek Administratieve Organisatie procedure Aangaan van Financiële Verplichtingen, uitgebracht door de sector directeur Financieel Beleid en Begrotingsbeheer (hierna: sector directeur van Financiën).

4. Heeft de goedkeuring voor de verkoop bij landsverordening plaatsgevonden?
5. Is de GevMin bij landsbesluit gemachtigd om het Land te vertegenwoordigen bij het aangaan van de verkoopovereenkomst?
6. Is de eigendom van de vervreemde domaniale gronden pas tot de wederpartij overgegaan nadat de levering daarvan is geschied overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van Curaçao?

Ten aanzien van de aankoop van het pand:

7. Heeft, indien de aankoopwaarde boven de NAf 100.000 bedraagt, openbare aanbesteding plaatsgevonden?
8. Is in geval van afwijking van (openbare) aanbesteding een geldige reden daarvoor aanwezig en heeft de toenmalige minister van Financiën daarover positief geadviseerd?
9. Is de GevMin bij landsbesluit gemachtigd om het Land te vertegenwoordigen bij het aangaan van de koopovereenkomst?

2.3.2 Doelmatigheidsnormen

Voor het toetsen van de doelmatigheid van de verkoop en aankoop van de panden of deze in overeenstemming met het principe van doelmatigheid is verlopen is nagegaan of bij de verkoop en aankoop efficiency is betracht en of de verkoop en aankoop effectief zijn geweest. Onder efficiency wordt in het kader van dit onderzoek uitgaande van de algemene definitie hiervoor verstaan dat efficiënt is omgegaan met de middelen van de overheid, dus niet te veel is uitgegeven en dat niet minder is gevraagd en of minder ontvangen voor de verkochte panden dan mogelijk is. De verkoop en aankoop van de panden is effectief indien hiermede het beoogde doel is bereikt.

De onderzoeksvraag is ten aanzien van doelmatigheid onderverdeeld in de volgende deelvragen:

1. Ten aanzien van het besluit tot de verkoop en aankoop is onderzocht of voorafgaand aan het besluit:
 - a. het doel voor de verkoop en aankoop onderbouwd is bepaald;
 - b. is nagegaan dat de optie verkoop en aankoop economisch gezien de meest voordelige optie is voor de overheid. Hiertoe moest worden nagegaan of de reden voor verkoop en aankoop gestaafd is met onderzoek/bewijsdocumenten

waaruit blijkt dat is vastgesteld dat deze keuze economisch het meest voordelig voor de overheid is geweest.

2. Ten aanzien van de uitvoering van het besluit tot verkoop en aankoop is nagegaan of bij de uitvoering van het besluit gezorgd is, dat:
 - a. een realistische verkoopprijs is betaald (niet te laag);
 - b. een realistische aankoopprijs is betaald (niet te hoog);
 - c. met de verkoop en aankoop het doel (de reden daarvoor) gerealiseerd is.

2.4 Aanpak onderzoek

Teneinde de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden heeft de Rekenkamer de volgende werkzaamheden verricht:

- het inventariseren van alle relevante bepalingen in de diverse verordeningen, besluiten, richtlijnen en procedures;
- het doornemen en analyseren van alle relevante documenten waaronder correspondenties, taxatierapporten, raadsbesluiten en financiële boekingen in de administratie van het KGMC;
- het afleggen van interviews met diverse actoren die betrokken waren bij het proces van de verkoop en aankoop van de panden;
- het toetsen of de geconstateerde feitelijkheden aan de (wettelijke) bepalingen en geldende doelmatigheidsnormen voldoen.

2.5 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit acht hoofdstukken. In hoofdstuk 3 worden algemene bevindingen over de verkoop en aankoop van de panden gegeven en in hoofdstuk 4 worden de bevindingen ten aanzien van de rechtmatigheid van de verkoop en aankoop van de panden behandeld. Vervolgens worden de bevindingen ten aanzien van de doelmatigheidseisen in hoofdstuk 5 gepresenteerd gevolgd door de conclusies en aanbevelingen die in hoofdstuk 6 zijn vastgelegd. In hoofdstuk 7 worden de reacties van de betrokken actoren en ministers weergegeven. Het rapport wordt in hoofdstuk 8 afgesloten met het nawoord van de Rekenkamer.

Bijlage 1 bevat een overzicht met een nadere specificatie van alle bepalingen uit de wet- en regelgeving waaraan de verkoop en de aankoop van de panden zijn getoetst.

In bijlage 2 wordt een chronologisch overzicht van de gebeurtenissen die zich hebben afgespeeld rondom de verkoop van de panden weergegeven. In bijlage 3 worden de gebeurtenissen die zich hebben afgespeeld rondom de aankoop van het kantoorpand voor het KGMC, in het kort weergegeven en in bijlage 4 is de belangrijkste communicatie over de verkoop opgenomen waaruit het door de GevMin gepleegde overleg en de daaruit voortvloeiende handelingen blijken.

3. Algemene bevindingen over het verloop van de verkoop en aankoop van de panden

Alvorens over te gaan tot het vermelden van de bevindingen ten aanzien van de verkoop en aankoop wordt in dit hoofdstuk op basis van de verkregen informatie een beeld geschetst over de eigendom van de panden, de belangrijkste aspecten die tot de verkoop en aankoop hebben geleid en de stappen die zijn doorlopen in zowel het verkoop- als aankoopproces.

3.1 De eigendom van de panden

De voormalige openbare rechtspersoon Nederlandse Antillen heeft de panden rond de jaren 50 en 60 gekocht. De notariële aktes van de koop van de panden dateren als volgt:

- kantoorpand 1 te Badhuisweg 173-173a (bouwjaar 1907): 15 augustus 1959
- kantoorpand 2 te Badhuisweg 175 (bouwjaar 1912): 7 september 1955
- ambtswoning te Wagenaarweg 3 (bouwjaar 1915): 22 maart 1966

Op basis van artikel 3 van het Rijksbesluit rechtsopvolging burgerlijke rechten en verplichtingen Nederlandse Antillen⁶ komen deze panden sinds de ontmanteling van de Nederlandse Antillen op 10 oktober 2010 toe aan de openbare rechtspersoon Curaçao. Pas op 19 november 2014 is de RvM bij besluit⁷ akkoord gegaan met de eigendomswijziging van de panden. Het landsbesluit⁸ regelende de machtiging van de GevMin om de rechtspersoon Curaçao te vertegenwoordigen bij de eigendomswijziging is op 25 november 2014 vastgesteld en de GevMin heeft de eigendomsovergang op 9 maart 2015 ondertekend. Hiermede zijn de panden definitief overgegaan en vallen de panden kadastraal toe aan Curaçao.

3.2 Aspecten die tot de verkoop en aankoop hebben geleid

In het businessplan van 2010 van het Ministerie van Algemene Zaken is opgenomen dat onderzocht moet worden in welke mate het 'Curaçaohuis' kan samenwerken met andere instanties in Nederland die gericht zijn op dienstverlening aan Curaçaoënaars in Nederland. Dit betreffen de SSC NL en het CTBE. De bedoeling is dat hiermee wellicht

⁶ Publicatieblad van de 24ste september 2010 nummer 76

⁷ Zaaknummer: 2014/046407

⁸ Besluit nr. 14/2847 nr. 2014/046407

schaalvoordelen behaald kunnen worden. In een interview met de toenmalige minister van Algemene Zaken heeft hij aangegeven dat het concept van een 'Curaçaohuis' op een centrale locatie bij diverse kabinetten sinds 2010 zou hebben geleefd. In het regeerprogramma van de opeenvolgende regeringen vanaf 2010 staat dit echter niet als doelstelling vermeld.

De GevMin heeft in een interview met de Rekenkamer aangegeven dat zij door de RvM gemandateerd⁹ werd om de verhuizing van het kantoor van het KGMC in gang te zetten alsook voor de aankoop van een ander kantoorpand. Volgens haar vloeit de verhuizing van het KGMC naar een andere locatie voort uit het regeerakkoord 2012-2016. Wij hebben echter geen vastlegging hierover gevonden in het regeerprogramma van de opeenvolgende regeringen vanaf 2010. De reden voor het verhuizen van het KGMC had volgens haar naast het realiseren van het 'Curaçaohuis' op een centrale locatie ook te maken met een snellere bereikbaarheid voor de cliënten. Ook had zij aangegeven dat de behoefte bestond aan een betere huisvesting aangezien de huisvesting aan de Badhuisweg niet in goede staat van onderhoud verkeerde. Zij gaf aan dat de panden diverse gebreken hadden zoals het ontbreken van functionerende brandtrappen. Ook waren volgens haar zichtbare scheuren aan het gebouw, asbest in het gebouw en op een gegeven moment is er ook een kortsluiting in de zolder ontstaan. Aangezien zij de situatie gevaarlijk vond en geen risico wilde nemen om het personeel in een onveilige situatie te laten werken heeft zij naar haar zeggen besloten om het kantoor te verhuizen. Ook door enkele andere door ons geïnterviewde personen zijn de door haar aangegeven gebreken aan de panden bevestigd. Wij hebben echter geen documentatie aangetroffen waarin de gebreken zijn vastgelegd en onderbouwd door deskundigen.

Wij hebben op basis van de aan ons beschikbaar gestelde informatie getracht om de onderhoudsstaat van de panden na te gaan. Uit deze informatie blijkt niet duidelijk wat de onderhoudsstaat van de panden was. Ook hebben wij getracht om uit de financiële overzichten ontvangen van het KGMC de onderhoudswerkzaamheden die uitgevoerd zijn aan de panden en de bijbehorende kosten, in kaart te brengen. Dit kan een indicatie geven van de mate van gepleegd onderhoud. Wij konden echter niet tot een volledig beeld komen van alle kosten daar wij niet met zekerheid konden vaststellen dat van alle gemaakte kosten een opgave aan ons is verstrekt. Het KGMC is namelijk overgestapt

⁹ Besluit d.d. 7 mei 2014 zaaknummer: 2014/16717 en besluit d.d. 20 mei 2015 zaaknummer: 2015/020821

naar een ander financieel systeem waardoor de informatie uit twee verschillende systemen moest worden gehaald. In tabel 1 hebben we de kosten die gemaakt zijn voor onderhoud van zowel de kantoorpanden als de ambtswoning opgenomen. Uit deze kosten blijkt dat in de periode van 2010 tot en met 2015 heel weinig is uitgegeven aan onderhoud aan de gebouwen. De gemaakte kosten betreffen over het algemeen het opnieuw stofferen van diverse ruimten van de kantoorpanden en renovatiewerkzaamheden aan de ambtswoning.

Tabel 1: Geboekte kosten gerelateerd aan onderhoud

Pand	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Kantoorpanden Badhuisweg	4,288	20,496	33,594	47,487	36,371	1,034	143,269
Ambtswoning Wagenaarweg 3		952	780	110,902	22,898	2,663	138,196
Totaal in €	4,288	21,448	34,373	158,389	59,270	3,697	281,465
gemiddelde koers	2.23	2.23	2.23	2.45	2.23	2.24	
Totaal in NAF	9,578	47,914	76,790	387,658	132,409	8,289	662,638

Door het achterwege laten van het te verrichten onderhoud aan de gebouwen bestaat de kans dat de onderhoudsstaat van deze panden verslechtert. Door enkele van de geïnterviewde personen alsook in een intern memorandum¹⁰ van de toenmalige directeur van het KGMC is vermeld dat de kortsluiting die in het kantoorpand is geweest doorslaggevend was voor de GevMin om de panden niet meer te renoveren. Zij heeft ervoor gekozen om over te gaan tot verkoop van deze panden en het kantoor van het KGMC elders te huisvesten. Een deskundigheidsrapport over de oorzaak en gevolgen van de kortsluiting in het pand kon ons niet worden overhandigd.

3.3 Verloop van het verkoopproces van de panden

Uit de ontvangen documentatie blijkt dat de GevMin op 18 maart 2014 een ontwerpovereenkomst heeft afgesloten met een adviesbureau en op 12 mei 2014 akkoord heeft gegeven op het definitieve ontwerp voor de renovatie van de kantoorpanden en de voortzetting van de werkzaamheden. Op 27 juni 2014 heeft het adviesbureau een brief van het KGMC ontvangen met het verzoek om de werkzaamheden met onmiddellijke ingang op te schorten. De reden voor deze stopzetting is niet in de brief vermeld. Nog vóór de stopzetting van de renovatiewerkzaamheden werd op 23 juni 2014 een taxatierapport opgesteld van de kantoorpanden met als doel inzicht te krijgen in de waarde van de panden zowel in hun

¹⁰ Memorandum gedateerd 8 augustus 2014 waarin de toenmalige directeur van het KGMC enkele lopende zaken aan de toenmalige waarnemend directeur overdraagt.

huidige staat als na de renovatie. In het taxatierapport is vermeld dat de registertaxateur de waardering heeft gedaan op basis van visuele waarneming en niet op grond van technische inspectie. Aangezien er geen technische inspectie heeft plaatsgevonden, biedt dit taxatierapport ons inziens niet voldoende inzicht in de onderhoudsstaat van de panden.

Volgens de toenmalige directeur van het KGMC¹¹ heeft de GevMin na de beslissing van 27 juni 2014 om de panden niet meer te renoveren contact gehad met het Rijksvastgoedbedrijf om te informeren naar de mogelijkheid om een pand van het Rijk te kopen. Voorts gaf de toenmalige directeur van het KGMC aan dat een makelaar (verder aangeduid als makelaar A) in juli 2014 door het Rijksvastgoedbedrijf¹² is benaderd met het verzoek om contact op te nemen met de GevMin voor het ondersteunen van het KGMC. De ondersteuning omvat de zoektocht naar een nieuwe huisvesting. De reden hiervoor was dat het BZK niet de bezetting had om het KGMC hierbij te ondersteunen. Makelaar A heeft aangegeven dat tijdens de gesprekken met het KGMC is besloten dat hij ook het verkooptraject van de panden zou ondersteunen. Uit de ontvangen stukken blijkt dat makelaar A op 17 februari 2015 een voorstel dienstverlening verkoopopdracht onroerend goed heeft uitgebracht. In dit voorstel zijn de kantoorpanden met de vraagprijzen zoals opgenomen in tabel 2 genoemd:

Tabel 2: Vraagprijzen kantoorpanden zoals opgenomen in de dienstverleningsovereenkomst met de makelaar

Pand	Omschrijving	Bedrag ¹³
kantoorpand 1	Badhuisweg 173-173a	€ 695.000 k.k. (NAf 1.552.630)
kantoorpand 2	Badhuisweg175	€ 925.000 k.k. (NAf 2.066.450)
Totaal		€ 1.620.000 (NAf 3.619.080)

Aangezien makelaar A destijds niet actief was op de woonhuizenmarkt zou een collega, zijnde makelaar B, belast worden met de verkoop van de ambtswoning. Deze makelaar heeft op 10 februari 2015 een opdracht tot dienstverlening voor de verkoop van de ambtswoning uitgebracht. Hierin is een vraagprijs van € 1.395.000 k.k. (NAf 3.116.430)¹⁴ opgenomen voor het pand.

¹¹ Memo d.d. 8 augustus 2014

¹² Zijnde een uitvoeringsdienst van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

¹³ De bedragen zijn omgerekend tegen een koers van 2,234 zijnde de gemiddelde jaarkoers gebruikt door het KGMC.

¹⁴ Tegen de dagkoers van 2,234

Wij hebben de ontvangen documenten, waaronder correspondentie, geanalyseerd om het verloop van de verkoop in kaart te brengen. In bijlage 2 is een chronologisch overzicht te vinden van de gebeurtenissen die zich hebben afgespeeld rondom de verkoop van de panden.

Uit het verloop in bijlage 2 blijkt dat de GevMin niet door de RvM gemachtigd werd om een verkoopakte te sluiten voor de verkoop van de ambtswoning. Immers, de beslissing van de RvM genomen op 2 september 2015 omvat slechts het machtigen van de GevMin om de voorlopige verkoopakte te sluiten voor de panden, gronden en erfpachtrecht te Badhuisweg.

In de beslissing voor het sluiten van de verkoopakte van de panden te Badhuisweg is vermeld dat in de verkoopakte expliciet moet worden opgenomen dat e.e.a. onder voorbehoud van de goedkeuring door de Staten geschiedt. Doordat de accordering van de Staten ontbrak werd steeds een allonge op de koopovereenkomst met de koper getekend door de GevMin voor verlenging van de uiterlijke goedkeuringsdatum door de Staten. Uit het verloop blijkt niet dat de RvM steeds een beslissing heeft genomen om de GevMin te machtigen om de allonges te tekenen. Wij hebben voor slechts één geval een beslissing van de RvM gevonden waarin de RvM beslist tot machtiging voor het ondertekenen van een allonge. Voor dit geval is de machtiging ook vastgelegd in een landsbesluit. Derhalve heeft de GevMin in deze zonder formele goedkeuring gehandeld.

Met het uitbrengen van het landsbesluit¹⁵ tot machtiging van de toenmalige jurist van het KGMC met terugwerkende kracht tot 28 september 2015 in plaats van het machtigen van de GevMin blijkt dat alle door de GevMin ondertekende documenten in de periode vanaf 28 september 2015 niet rechtmatig waren gedaan. Immers, de GevMin is niet hiertoe gemachtigd.

3.4 Verloop van het aankoopproces van het pand te Prinsegracht

Makelaar A heeft een voorstel dienstverlening gedateerd 11 september 2014¹⁶, aan de GevMin aangeboden voor de aankoop van een kantoorpand. In dit voorstel verwijst de makelaar naar een onderhoud dat hij op 14 augustus 2014 en 10 september 2014 met de GevMin heeft gehad waarin de GevMin hen verzocht had om een voorstel

¹⁵ Gedateerd 12 december 2016

¹⁶ Referentie: SB/yh/opdraank001

dienstverlening uit te brengen voor de ondersteuning bij de aankoop van de huisvesting voor het KGMC.

In bijlage 3 zijn de gebeurtenissen die zich hebben afgespeeld rondom de aankoop van het kantoorpand voor KGMC, in het kort weergegeven.

Uit het doorlopen proces voor de aankoop blijkt dat, ondanks het advies van het Ministerie van Financiën om het verkooptraject voorrang te geven op het aankooptraject, de aankoop van het pand vooraf is gegaan aan de verkoop. In haar brief van 13 oktober 2014 vermeldde de SG van het Ministerie van Algemene Zaken dat het KGMC het voornemen had om met de opbrengst van de verkoop van de panden aan de Badhuisweg de aankoop van het pand gelegen aan de Prinsegracht te financieren. Door de aankoop voorrang te geven was dit niet meer mogelijk en moest het benodigde bedrag van NAf 4.000.000 uit de begroting worden gehaald. De goedkeuring van de begrotingswijziging voor dit bedrag is zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst door de Staten vastgesteld. Uit de financiële administratie van het KGMC blijkt dat het aankoopbedrag op 1 juli 2015 is overgemaakt naar de notaris die de aankoop heeft afgehandeld. Derhalve is op 1 juli 2015 over het vermelde bedrag beschikt zonder de voorgeschreven goedkeuring van de Staten.

4. Bevindingen rechtmatigheid

Aan de hand van de geldende wet- en regelgeving hebben wij getoetst of de stappen die zowel in het verkoop- als aankoopproces zijn doorlopen, rechtmatig zijn uitgevoerd. Per proces hebben wij geïnventariseerd welke wetgeving van toepassing is. Vervolgens zijn wij per wetgeving de relevante wettelijke bepalingen nagegaan en op basis daarvan hebben wij de toetsing gedaan. In bijlage 1 is het overzicht opgenomen met een specificatie van alle bepalingen waaraan de verkoop en de aankoop zijn getoetst. Wij concluderen dat zowel de verkoop als de aankoop van de panden niet conform alle relevante bepalingen in de wet- en regelgeving is verlopen.

In de navolgende paragrafen zijn onze bevindingen ten aanzien van de rechtmatigheid van de ver- en aankoop van de panden vastgelegd. Paragraaf 4.1 behandelt de rechtmatigheid van de verkoop en in paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de bevindingen ten aanzien van de rechtmatigheid van de aankoop van het kantoorpand voor het KGMC.

4.1 Rechtmatigheid verkoop panden

Op 28 september 2015 is een voorlopige overeenkomst gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon Curaçao en Wieglia Beheer B.V. en ForReal Investments B.V. voor de verkoop van:

- het recht van erfpacht van een perceel¹⁷ te Wagenaarweg 3 te 's-Gravenhage;
- een perceel¹⁸ te Badhuisweg 173-173a te 's-Gravenhage;
- een perceel¹⁹ te Badhuisweg 175 te 's-Gravenhage.

Deze overeenkomst is getekend door de GevMin in vertegenwoordiging van het Land.

Op 14 juni 2017 is door het ontbreken van de goedkeuring van de Staten deze overeenkomst ontbonden waardoor de panden niet zijn overgedragen aan de kopers.

Bij het beoordelen van het gevolgde verkoopproces is de naleving van de wettelijke bepalingen die hierdoor niet meer relevant zijn dan ook niet door ons getoetst. De overige bepalingen die betrekking hebben op de stappen binnen het proces vóór de ontbinding van de verkoop, zijn wel door ons getoetst. In tabel 3 hebben wij het resultaat

¹⁷ Het perceel grond gevestigd voor onbepaalde tijd, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie V nummer 3108, groot 7 are 55 centiare, met het daarop gelegen gebouw en toe- en aanbehoren.

¹⁸ kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie V nummer 2320, met het daarop gelegen gebouw met toe- en aanbehoren, groot 8 are 20 centiare.

¹⁹ kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie V nummer 1598, groot 8 are 58 centiare, met het daarop gelegen gebouw met toe- en aanbehoren.

van deze toetsing opgenomen. De bepalingen die door de ontbinding niet meer van toepassing zijn hebben wij in de kolom 'Niet van toepassing zijnde' opgenomen.

Tabel 3: Rechtmatigheid verkoopproces

Verkoopproces					
Geldende wetgeving	Aantal criteria				
	Per wetgeving en richtlijn	Niet van toepassing zijnde	Waaraan is voldaan	Waaraan niet is voldaan	Onzeker
Staatsregeling van Curaçao	2	1	-	1	
Lv domaniale gronden	6	4	-	2	
Het reglement van orde voor de RvM	3	-	3	-	
Instructie Gevolmachtigde Minister 2012	3	-	1	2	
Interne richtlijn openbare aanbesteding	1	-	-		1
Totaal	15	5	4	5	1

Uit het bovenstaande blijkt dat van de vijftien wettelijke bepalingen waaraan de verkoop in principe moest voldoen wij aangezien de verkoop niet is doorgegaan het doorlopen proces daadwerkelijk aan tien bepalingen hebben getoetst. Van deze tien bepalingen voldoet het proces aan slechts vier. Aan vijf bepalingen voldeed het proces niet.

In het hiernavolgende gaan wij nader in op de bepalingen waaraan de verkoop voor zover doorlopen niet heeft voldaan en de bepalingen die door het stopzetten van de verkoop niet meer van toepassing zijn.

4.1.1 Staatsregeling van Curaçao

Vertegenwoordiging Curaçao bij ondertekening verkoopovereenkomst

Conform artikel 33 lid 3 van de Staatsregeling wordt in de vertegenwoordiging van Curaçao buiten rechte telkens bij landsbesluit voorzien. Bij het tekenen van de voorlopige verkoopovereenkomst op 28 september 2015 was de GevMin niet gemachtigd bij landsbesluit om het Land te vertegenwoordigen in deze. De GevMin heeft gehandeld op basis van het RvM-besluit van 2 september 2015. Deze beslissing van de RvM is verder niet vastgelegd in een landsbesluit ter formalisatie van de machtiging van de GevMin.

De RvM heeft op 7 december 2016²⁰ de beslissing genomen om de toenmalige jurist van het KGMC te machtigen om het Land te vertegenwoordigen bij de verkoop van de panden vanwege de juridische complexiteit van de verkoop. Het landsbesluit om de jurist van het KGMC hiervoor te machtigen is op 12 december 2016 vastgesteld en werkt terug tot en met 28 september 2015. In de tussenliggende periode had de jurist echter geen rechtshandelingen die het Land binden uitgevoerd. De GevMin daarentegen heeft zoals vermeld in paragraaf 3.3 de voorlopige verkoopovereenkomst alsook diverse allonges ondertekend zonder een machtiging hiervoor. Door het uitbrengen van voornoemd landsbesluit met terugwerkende kracht om de jurist te machtigen in plaats van de GevMin worden de handelingen verricht door de GevMin niet afgedekt en blijven deze handelingen onrechtmatig.

Ondertekening van de landsverordening voor verkoop van de panden

Artikel 34 van deze regeling schrijft voor dat alle landsverordeningen en landsbesluiten door de Gouverneur en door één of meerdere ministers worden ondertekend. Er is een ontwerp-landsverordening strekkende tot goedkeuring van de verkoop van de panden (zowel de kantoorpanden als de ambtswoning) maar de ontwerp-landsverordening is door de Staten aangehouden en dus niet goedgekeurd. Daardoor is ook geen landsverordening door de Gouverneur en één of meerdere ministers ondertekend. Aangezien de verkoop geannuleerd werd is deze ontwerp-landsverordening niet meer van toepassing. De bepaling opgenomen in artikel 34 is dan ook verder niet door ons getoetst en is als zijnde niet van toepassing in tabel 3 opgenomen.

Wij concluderen dat de GevMin op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst en de allonges niet gemachtigd was om deze handelingen te verrichten en derhalve in strijd met de Staatsregeling heeft gehandeld. Achteraf is de jurist van het KGMC met terugwerkende kracht gemachtigd om het Land te vertegenwoordigen bij de verkoop in plaats van de GevMin. Hierdoor zijn de onrechtmatige handelingen van de GevMin nooit rechtgetrokken.

²⁰ Zaaknummer: 2015/038971

4.1.2 Lv domaniale gronden

Onder domaniale gronden wordt onder andere verstaan alle onroerende zaken van de rechtspersoon Curaçao. Voor de vervreemding van deze onroerende zaken gelden de volgende aspecten:

1. Vervreemding van domaniale gronden of andere domaniale rechten moet in landsbelang zijn en geschiedt door of namens de Gouverneur.
2. Verkoop domaniale gronden voor een bedrag boven NAf 50.000 of andere domaniale rechten moet in het openbaar geschieden en met goedkeuring bij landsverordening.
3. Overdracht van de eigendom van de vervreemde domaniale gronden of andere domaniale rechten moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van Curaçao.
4. Afwijking van vervreemding van domaniale gronden anders dan hetgeen voorgeschreven in Lv domaniale gronden kan alleen na daartoe verkregen goedkeuring bij landsverordening.

Ad. 1 Vervreemding in landsbelang

Artikel 2 lid 1 van deze landsverordening schrijft voor dat domaniale gronden of andere domaniale rechten alleen worden vervreemd wanneer dat in het belang van het Land wenselijk is. Uit de aan ons verstrekte informatie blijkt nergens dat deze vervreemding te maken heeft met landsbelang.

In de MvT van de ontwerp-landsverordening strekkende tot goedkeuring van de verkoop van de panden wordt aangegeven dat de panden verkocht kunnen worden omdat ze jarenlang niet optimaal zijn onderhouden en overtollig zijn geworden door de koop van het nieuwe pand. In deze onderbouwing zijn geen concrete redenen gegeven die het belang voor het Land inhouden. Verkoop vanwege achterstallig onderhoud is per definitie niet een landsbelang en dat de panden overtollig zijn geworden door de aankoop van een ander pand is ons inziens ook geen reden voor de verkoop in landsbelang.

Volgens lid 2 van even genoemd artikel geschiedt de vervreemding door of namens de Gouverneur. De ontwerp-landsverordening strekkende tot goedkeuring van de verkoop van de panden is niet goedgekeurd door de Staten waardoor de vervreemding niet is geschied. Dit criterium is hierdoor niet door de Rekenkamer getoetst. In het overzicht in tabel 3 is deze dan ook als niet van toepassing aangegeven.

Ad. 2 Verkoop domaniale gronden of rechten in het openbaar

Conform artikel 3 lid 1 dient de verkoop van domaniale gronden of andere domaniale rechten in het openbaar te geschieden wanneer de verkoopwaarde meer dan NAf 50.000 bedraagt.

Hoewel de waarde van elk van de panden afzonderlijk meer dan NAf 50.000 bedroeg, is de verkoop van de panden niet in het openbaar geschied. De makelaar heeft aangegeven niet door het KGMC te zijn geweest op de bepaling in de Curaçaose wet die een openbare verkoop voorschrijft voor dergelijke panden. Het KGMC heeft aangegeven niet te hebben geweten dat de wet voorschrijft dat een dergelijke verkoop in het openbaar moest geschieden. Dit werd volgens de toenmalige jurist van het KGMC pas bekend toen zij door Domeinbeheer hiervan in kennis waren gesteld. Toen de directeur van Domeinbeheer op 2 september 2015²¹ aan de op dat moment in functie zijnde minister van VVRP adviseerde dat de verkoop in het openbaar moest geschieden, was het bod van de kopers op de panden al geaccepteerd. Hoewel wij geen bewijs hebben ontvangen dat het KGMC een bod heeft geaccepteerd en per wanneer dit is gedaan, konden wij uit een mailbericht dat de kopers op 20 mei 2015 aan de makelaar hebben verzonden uitmaken dat het KGMC het bod heeft geaccepteerd. In hun mail vermeldden de kopers dat zij het goed vonden dat het KGMC akkoord was met hun voorstel.

Conform lid 3 is de goedkeuring bij landsverordening niet vereist als de verkochte domaniale gronden of rechten met een verkoopwaarde van meer dan NAf 50.000, aan Nederland worden verkocht en uitsluitend bestemd zijn voor en ten behoeve van de verdediging van Curaçao.

De panden zouden conform de voorlopige verkoopovereenkomst aan een particulier worden verkocht. Hierdoor blijft de goedkeuring bij landsverordening zoals voorgeschreven in artikel 3 lid 1 vereist. Bij het ondertekenen van deze verkoopovereenkomst op 28 september 2015 was er geen landsverordening strekkende tot goedkeuring van de verkoop van de panden.

Ad. 3 Overdracht van eigendom

De eigendom van de vervreemde domaniale gronden of andere domaniale rechten gaat volgens artikel 6 niet eerder tot de wederpartij over dan nadat de levering daarvan geschied is overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van Curaçao.

²¹ Bij brief met kenmerk 2015/038971

Aangezien de verkoop niet geëffectueerd is kon geen overdracht plaatsvinden zoals voorgeschreven in dit artikel. Derhalve is dit criterium als niet van toepassing aangemerkt in tabel 3.

Ad. 4 Landsverordening voor goedkeuring afwijking van de Lv domaniale gronden

In artikel 10 lid 1 staat vermeld dat het vervreemden of bezwaren van domaniale gronden of andere domaniale rechten op andere wijze dan in de artikelen 4 tot en met 9 omschreven alleen kan geschieden na daartoe verkregen goedkeuring bij landsverordening. Aangezien is gebleken dat geen van deze artikelen geldig zijn voor deze verkoop, zijn deze als niet van toepassing aangemerkt in tabel 3.

Rechtshandelingen betreffende vervreemdingen of daden van beheer zijn conform artikel 10 lid 2 nietig wanneer zij zijn aangegaan zonder de bij de Lv domaniale gronden voorgeschreven goedkeuring bij landsverordening.

Het verkoopproces is zoals reeds vermeld zonder de voorgeschreven goedkeuring bij landsverordening verlopen. Dit betekent dat de verkoop van de panden nietig kon worden verklaard indien deze verkoop als zodanig zou zijn afgerond. Doordat de koopovereenkomst is ontbonden en de verkoop niet werd afgerond is dit criterium niet meer relevant voor het verkoopproces en heeft de Rekenkamer het verkoopproces niet verder getoetst aan deze bepaling.

Wij concluderen dat:

- *de onderbouwing voor de vervreemding van de panden zoals opgenomen in de MvT van de ontwerp-landsverordening strekkende tot goedkeuring van de verkoop van de panden het landsbelang niet rechtvaardigt;*
- *in het proces voor de verkoop van de panden geen rekening is gehouden dat een dergelijke verkoop in het openbaar moet geschieden en dat het KGMC in deze onzorgvuldig heeft gehandeld door niet tijdig alle van toepassing zijnde bepalingen te achterhalen;*
- *de ondertekening van de koopovereenkomst voor de verkoop van de panden zonder de voorgeschreven landsverordening heeft plaatsgevonden en derhalve in strijd met de bepaling van de Lv domaniale gronden is verlopen;*
- *geen goedkeuring bij landsverordening is verkregen die het feitelijk doorlopen verkoopproces rechtvaardigt.*

4.1.3 Het reglement van Orde voor de RvM

Artikel 14 van het Reglement van Orde voor de RvM schrijft voor dat tot het nemen van een besluit de aanwezigheid van meer dan de helft van het aantal ministers, de Minister President of vice Minister President inbegrepen, vereist is en dat de besluiten van de RvM bij meerderheid van stemmen worden genomen.

Rondom de verkoop van de panden heeft de RvM diverse beslissingen genomen. We hebben de presentielijsten van de diverse vergaderingen van de RvM doorgenomen en concluderen hieruit dat meer dan de helft van het aantal ministers aanwezig was tijdens het nemen van de beslissingen rondom de verkoop.

Uit de notulen van de vergaderingen blijkt niet dat een of meerdere ministers zich van stemmen hebben onthouden danwel bezwaar hadden tegen beslispunten die te maken hebben met de verkoop. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat deze beslissingen met de meerderheid van stemmen zijn aangenomen.

4.1.4 Instructie Gevolmachtigde Minister 2012

In deze instructie is voorgeschreven dat de GevMin namens de regering moet handelen en voert daartoe het nodige overleg met de regering. Op basis daarvan ontvangt de GevMin instructies door tussenkomst van de Minister President. Dit is voorgeschreven in onderstaande artikelen.

Artikel 3 van de instructie schrijft voor dat de GevMin verzoeken, machtigingen of nadere instructies van de regering door tussenkomst van de Minister President ontvangt, terwijl artikel 4 lid 1 voorschrijft dat de GevMin namens de regering handelt en daartoe het nodige overleg met de regering voert.

Wij concluderen dat de GevMin overleg heeft gepleegd met de regering en ook instructies heeft ontvangen met betrekking tot de verkoop. Echter, blijkt dat het overleg vrij eenzijdig is verlopen omdat de GevMin niet altijd een reactie heeft ontvangen vanuit de regering. Daarnaast blijkt dat de GevMin niet voor alle fasen van de verkoop instructies heeft ontvangen. Ook blijkt dat de instructies die een formalisatie middels een machtigingslandsbesluit vereisten niet gedekt zijn met het voorgeschreven besluit.

Overleg tussen de GevMin en de regering

Uit de aan ons verstrekte documentatie blijkt dat de GevMin gedurende het verkoopproces diverse communicatiemomenten heeft gehad met de toenmalige Minister President, tevens minister van Algemene Zaken²².

We hebben diverse mailberichten en brieven aangetroffen van de GevMin gericht aan de toenmalige Minister President met kopie aan de toenmalige minister van Financiën waarin de verkoop van de panden wordt aangehaald. Wij merken hierbij op dat wij er niet van verzekerd zijn dat wij over alle correspondentie tussen de GevMin en de toenmalige Minister President beschikken aangezien niet alle communicatie via hun mailadressen van de overheid verliep. Er werd voornamelijk gemaïld vanuit privé mailadressen waardoor wij niet konden vaststellen of alle mails en bijbehorende documenten aan ons zijn verstrekt. Voor zover wij over de mails en andere gerelateerde documenten konden beschikken hebben wij in bijlage 4 de belangrijkste communicatie over de verkoop vastgelegd waaruit het door de GevMin gepleegde overleg en de daaruit voortvloeiende handelingen blijken.

Uit het overzicht in bijlage 4 blijkt dat de GevMin gedurende het verkoopproces overleg heeft gepleegd met de toenmalige Minister President en verschillende verzoeken heeft voorgelegd aan de RvM voor accordering. Zij heeft niet altijd een reactie gehad van de toenmalige Minister President op al haar vragen en verzoeken. Niet alle vragen zijn doorgestuurd naar de RvM waardoor zij niet altijd kennis had van het standpunt van de RvM met betrekking tot de door haar gestelde vragen. Zo heeft zij geen reactie ontvangen op haar vragen ten aanzien van het gewenste verkoopbedrag en binnen welke marge zij de verkoopprijs kon onderhandelen. Voor bepaalde aspecten werd de GevMin door de toenmalige Minister President doorverwezen naar de toenmalige minister van Financiën danwel is haar geadviseerd om een formeel verzoek in te dienen bij de RvM. Uit de aan ons ter beschikking gestelde documenten blijkt dat de toenmalige minister van Financiën over het algemeen niet op de diverse mails, die mede aan hem gericht waren, heeft gereageerd. Zo blijkt niet dat hij de GevMin heeft beantwoord op haar vraag binnen welke marge zij de verkoopprijs kon onderhandelen. Hij heeft ook niet gereageerd op de biedingen die naar hem zijn doorgemaïld.

De Rekenkamer heeft de toenmalige minister van Financiën diverse vragen gestuurd omtrent de verkoop van de panden en zijn betrokkenheid daarbij, echter hebben wij tot nu toe geen reactie van hem ontvangen.

²² De Minister President heeft ook de functie van minister van Algemene Zaken waaronder het KGMC valt.

Ondanks dat de GevMin niet altijd een antwoord heeft gekregen op de door haar gestelde vragen en of ingediende verzoeken blijkt dat zij het proces heeft voortgezet.

Instructie regering aan de GevMin

Wij concluderen dat de GevMin voor het ondertekenen van de voorlopige verkoopakte voor het verkopen van de kantoorpanden te Badhuisweg en de diverse allonges voor verlenging van de overdracht van de panden niet altijd op basis van instructies van de regering heeft gehandeld. De voorlopige verkoopovereenkomst dat de GevMin heeft ondertekend omvat ook de ambtswoning aan de Wagenaarweg 3 terwijl de RvM de GevMin hier geen instructie in de vorm van een besluit voor heeft gegeven. Zodoende heeft de GevMin zoals eerder vermeld in paragraaf 3.3 ten aanzien van dit pand zonder de nodige instructie gehandeld. Dus de GevMin heeft gehandeld op basis van besluiten van de RvM, echter zijn deze besluiten niet geformaliseerd in machtigingslandsbesluiten zoals voorgeschreven in de Staatsregeling.

Uit de beschikbare documenten concluderen wij dat de GevMin gedurende het verkoopproces overleg heeft gepleegd met de toenmalige Minister President. Ondanks dat de GevMin niet altijd een antwoord heeft gekregen op haar vragen en of verzoeken blijkt dat zij het proces heeft voortgezet en uiteindelijk een verkoopovereenkomst heeft getekend met de kopers. De verkoopovereenkomst heeft zij getekend nadat de RvM de beslissing heeft genomen om haar hiertoe te machtigen, echter de formele machtiging in de vorm van een machtigingsbesluit heeft niet plaatsgevonden. Derhalve heeft de GevMin in deze onrechtmatig gehandeld.

Daarnaast hebben wij geconcludeerd dat de GevMin de ambtswoning aan de Wagenaarweg 3 in de voorlopige verkoopakte had opgenomen terwijl de RvM niet had besloten om deze ook te verkopen. Zodoende heeft de GevMin ten aanzien van dit pand zonder geen enige instructie alsook machtiging van de RvM gehandeld.

Behandeling van eigen aangelegenheden van Curaçao

Voor de behandeling van eigen aangelegenheden van Curaçao ontvangt de GevMin volgens artikel 18 zijn instructies rechtstreeks van de minister onder wiens bevoegdheid de desbetreffende aangelegenheid ressorteert na overleg met danwel door tussenkomst van de Minister President. De panden zijn eigendom van het Land en het onderwerp huisvesting valt onder de verantwoordelijkheid van het Ministerie van VVRP.

In de aan ons verstrekte documenten betreffende de verkoop hebben we diverse mailberichten en brieven aangetroffen waaruit blijkt welke instructie de GevMin heeft ontvangen van de toenmalige minister van VVRP met betrekking tot de verkoop van de panden.

Uit de aan ons ter beschikking gestelde documenten blijkt dat het Ministerie van VVRP vanaf 22 juli 2015 bij de verkoop is betrokken. Op deze datum had de RvM namelijk besloten²³ om het verzoek van de GevMin van 19 juli 2015 door te sturen naar de toenmalige minister van VVRP om de procedure inzake de verkoop van de panden na te gaan. Dit was bij afronding van het verkoopproces nadat het KGMC al een bod op de panden had geaccepteerd en de GevMin reeds verzocht had om haar te machtigen voor het ondertekenen van de verkoopakte. Uit deze documenten blijkt ook dat de communicatie tussen het Ministerie van VVRP en het KGMC puur gericht was op de voor het Ministerie van VVRP benodigde informatie voor het opstellen van ontwerp-landsverordening en concept MvT strekkende tot goedkeuring van de verkoop van de panden.

Wij concluderen dat de GevMin geen instructies heeft ontvangen van de toenmalige minister van VVRP om de panden te verkopen. De minister is pas in de afrondingsfase door de RvM bij de verkoop betrokken met het verzoek om de procedures voor de verkoop na te gaan toen er al een bod was geaccepteerd en er al een concept verkoopovereenkomst was ondertekend met betrekking tot de verkoop.

4.1.5 Interne richtlijn aanbesteding

Voor de verkoop van de panden heeft het KGMC ondersteuning gehad van makelaar A. In zijn voorstel dienstverlening heeft deze makelaar 1% van de koopsom gehanteerd voor de courtage. Dit komt neer op € 16.200 (zijnde NAf 36.191)²⁴.

Op basis van het bedrag van de courtage moest het KGMC voor deze opdracht drie offertes aanvragen. Hiervoor is afwijking van de aanbestedingsprocedures aangevraagd door het Ministerie van Algemene Zaken. Als reden voor deze afwijking heeft het ministerie aangedragen dat makelaar A door het BZK is aanbevolen en dat het BZK met deze makelaar samenwerkt.

²³ Zaaknummer: 2015/038971

²⁴ Tegen een koers van 2,234

Conform de richtlijn voor het aangaan van financiële verplichtingen is afwijking van de aanbestedingsprocedures enkel in landsbelang toegestaan en moest door de toenmalige minister van Financiën worden verleend. De aangedragen reden door het Ministerie van Algemene Zaken kan niet door ons worden beoordeeld, vanwege het ontbreken van een eenduidige definiëring van het woord 'landsbelang' in de richtlijn.

De sector directeur van Financiën heeft in haar schriftelijk advies²⁵ van 14 oktober 2014 aan de toenmalige minister van Financiën aangegeven geen bezwaar te hebben om in te stemmen met een afwijking van de aanbestedingsprocedures voor het aangaan van een overeenkomst met de makelaar. Een reden voor het afwijken van de procedures dat het landsbelang dekt, is echter niet door vorenvermelde sector directeur gegeven in bovenbedoeld advies.

De RvM heeft bij besluit van 15 oktober 2014²⁶ goedkeuring gegeven voor de afwijking van de aanbestedingsprocedure voor het aangaan van een overeenkomst met de makelaar voor de ondersteuning van de GevMin in zowel het verkooptraject van de panden aan de Badhuisweg 173-175 als het aankooptraject van het pand aan de Prinsegracht 63-65. In haar besluit heeft de RvM ook geen reden voor de afwijking aangegeven dat het landsbelang dekt.

Wij kunnen niet concluderen dat is afgeweken van de voorgeschreven aanbestedingsprocedure voor de dienstverlening van de makelaar op basis van een aanvaardbare reden dat het landsbelang dekt.

4.2 Rechtmatigheid aankoop pand

Op 1 juli 2015 is een koopovereenkomst afgesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon het land Curaçao en Monumentenstichting Steigers voor aankoop van het perceel grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummer 10421, groot 9 are 69 centiare met het zich daarop bevindende kantoorgebouw met aanhorigheden met adres Prinsegracht 63-65. De koopprijs bedroeg € 2.025.000. Deze koopovereenkomst is getekend door de GevMin in vertegenwoordiging van het Land.

²⁵ Kenmerk 2014/048396

²⁶ Zaaknummer: 2014/048396

In tabel 4 hebben wij het resultaat van de toetsing van het doorlopen aankoopproces opgenomen.

Tabel 4: Rechtmatigheid aankoopproces

Aankoopproces				
Geldende wetgeving	Aantal criteria			
	Te toetsen per wetgeving	Waaraan is voldaan	Waaraan niet is voldaan	Onzeker
Staatsregeling van Curaçao	2	1	1	
Lv C- 2010	2	1	1	
Het Reglement van Orde voor de RvM	3	3	-	
Instructie Gevolmachtigde Minister 2012?	3	1	2	
Interne richtlijn openbare aanbesteding	1	-		1
Totaal	11	6	4	1

Uit tabel 4 blijkt dat de aankoop aan elf wettelijke bepalingen moest voldoen. Van deze elf bepalingen voldoet het proces aan zes bepalingen terwijl aan vier bepalingen niet wordt voldaan. In het hiernavolgende gaan wij nader in op de bepalingen waaraan de aankoop niet heeft voldaan.

4.2.1 Staatsregeling van Curaçao

Zoals reeds vermeld dient conform artikel 33 lid 3 van de Staatregeling in de vertegenwoordiging van Curaçao buiten rechte telkens bij landsbesluit te worden voorzien. Bij het tekenen van de koopovereenkomst op 1 juli 2015 was de GevMin niet gemachtigd bij landsbesluit om het Land te vertegenwoordigen. De machtiging hiervoor is pas later middels landsbesluit van 13 augustus 2015²⁷ geregeld en werkte terug tot 1 juli 2015.

Wij concluderen dat de GevMin op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst op 1 juli 2015 daartoe niet gemachtigd was. Derhalve heeft de GevMin de koopovereenkomst onrechtmatig gesloten. Met het achteraf alsnog vaststellen van een machtiging bij landsbesluit dat terugwerkt tot 1 juli 2015 is de koopovereenkomst rechtmatig gemaakt.

²⁷ Nummer 15/2736, met nummers 2014/063922 en 2015/020821.

4.2.2 Lv C- 2010

Conform artikel 11 moet in de toelichting bij onder andere het ontwerp van een landsverordening of landsbesluit een afzonderlijk onderdeel worden opgenomen waarin de financiële gevolgen voor en de dekking door het Land worden vermeld.

Het landsbesluit ²⁸ waarin de GevMin gemachtigd wordt om het Land te vertegenwoordigen bij het tekenen van de koopovereenkomst bevat enkel de kadastrale specificatie van het pand aan de Prinsegracht 63-65. In dit landsbesluit wordt de koopprijs niet genoemd en is ook geen afzonderlijk onderdeel opgenomen waarin de financiële gevolgen voor en de dekking door het Land worden vermeld.

Door de sector directeur van Financiën is een begrotingswijziging voorgesteld, om NAf 4.000.000 aan het KGMC beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand. Hierbij verwijst de sector directeur van Financiën naar artikel 47 lid 3 van de Lv C-2010 als relevante wetsbepaling. Volgens deze bepaling moet de RvM instemmen dat er sprake is van een 'onverwacht opgekomen dringende behoefte in het dienstjaar die in de begroting niet was voorzien'. Er blijkt noch uit het advies van 11 mei 2015 van de sector directeur van Financiën aan de toenmalige minister van Financiën noch uit het RvM-besluit van 20 mei 2015 dat er sprake is van een acuut karakter waardoor niet voldaan is aan het vorenvermeld artikel.

Wij concluderen dat in het landsbesluit waarin de GevMin gemachtigd wordt om het Land te vertegenwoordigen bij het tekenen van de koopovereenkomst het voorgeschreven afzonderlijk onderdeel met de financiële gevolgen voor en de dekking door het Land, niet is opgenomen. Daarnaast blijkt niet dat er sprake was van een 'onverwacht opgekomen dringende behoefte in het dienstjaar die in de begroting niet was voorzien' waardoor noch uit het RvM-besluit noch uit het landsbesluit blijkt dat deze uitgave aan artikel 47 lid 3 van de Lv C-2010 voldoet.

4.2.3 Het Reglement van Orde voor de RvM

Conform artikel 14 lid 5 van het Reglement van Orde van de RvM dient de Minister President alle besluiten van de RvM te ondertekenen. Het besluit van de RvM van 20 mei 2015 inzake de begrotingswijziging is ondertekend door de toenmalige minister van

²⁸ Besluit d.d. 13 augustus 2015 nummer 15/2736 nummers 2014/063922 en 2015/020821

Bestuur, Planning en Dienstverlening in zijn hoedanigheid als waarnemer van de Minister President. Uit de presentielijst van die vergadering blijkt dat de toenmalige Minister President de presentielijst van die vergadering voor zijn aanwezigheid heeft ondertekend. Bij navraag aan de toenmalige Minister President waarom hij het RvM-besluit niet heeft ondertekend terwijl hij conform de presentielijst aanwezig was, heeft hij aangegeven dat hij vanwege een dienstreis uitlandig was voor de periode van 20 mei tot 2 juni 2015. Zijn afwezigheid is tevens, in een e-mailbericht welke op 20 mei 2015 om 8:28 AM door de toenmalige secretaris van de RvM naar de toenmalige Voorzitter van de Staten verzonden is, bevestigd. Een landsbesluit waarin de vervanging van de Minister President in voornoemde periode is geregeld, konden wij niet achterhalen.

Wij kunnen niet concluderen dat de vervanging van de Minister President voor het ondertekenen van het RvM-besluit van 20 mei 2015 door de toenmalige minister van Bestuur, Planning en Dienstverlening formeel is geregeld.

4.2.4 Instructie Gevolmachtigde Minister 2012

Artikel 3 van de instructie schrijft voor dat de GevMin verzoeken, machtigingen of nadere instructies van de regering door tussenkomst van de Minister President ontvangt.

Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst met de verkopende partij op 1 juli 2015 had de GevMin nog geen machtiging van de regering ontvangen voor het vertegenwoordigen van het Land. Er is ook geen besluit van de RvM waarin de koop van het pand aan de Prinsegracht 63-65 expliciet wordt goedgekeurd.

De GevMin heeft gehandeld op basis van de volgende twee besluiten van de RvM:

- Het besluit van 15 oktober 2014 waar de RvM akkoord is gegaan met de afwijking van de aanbestedingsprocedure voor het aangaan van een overeenkomst met de makelaar die zowel de aankoop als de verkoop moest ondersteunen.
- Het besluit van 20 mei 2015 waar de RvM akkoord is gegaan met de voorgestelde begrotingswijziging om de aankoop te financieren.

Artikel 4 lid 1 van de instructie schrijft voor dat de GevMin namens de regering handelt en daartoe het nodige overleg voert met de regering.

We hebben in de aan ons verstrekte documenten diverse mailberichten en brieven van de GevMin gericht aan de toenmalige Minister President en de toenmalige minister van

Financiën aangetroffen waarin de aankoop van het pand aan de Prinsegracht 63-65 wordt aangehaald. Hieronder is in tabel 5 de belangrijkste communicatie over de aankoop vastgelegd waaruit het door de GevMin gepleegde overleg en de reactie van de regering blijken.

Tabel 5: Overzicht communicatie tussen de GevMin en de ministers inzake de aankoop

Communicatiemiddel en datum	Contact GevMin met de regering van Curaçao door tussenkomst van de Minister President	Reactie vanuit regering
Brief ²⁹ 7 oktober 2014	De GevMin bericht de toenmalige Minister President (met kopie aan de toenmalige minister van Financiën) over de aanschaf van een nieuw pand voor het huisvesten van het KGMC. Daarnaast vraagt de GevMin in de brief naar de goedkeuring van de toenmalige Minister President om de onderhandelingen te starten en om het maximaal hiervoor te besteden bedrag te vermelden.	Uit de ontvangen stukken blijkt niet wat de reactie van de toenmalige ministers was op dit bericht.
Mail 28 november 2014	De GevMin informeert de toenmalige Minister President en de toenmalige minister van Financiën over de status van de aankoop van het pand aan de Prinsegracht. In het bericht noemt de GevMin drie belangrijke beslispunten vóór de koop en overdracht van het pand zijnde: <ul style="list-style-type: none"> - mogelijke grondvervuiling; - bouwkundige staat pand; - mogelijke aanwezigheid van asbest. De GevMin geeft tevens aan een bod te willen uitbrengen van € 2 miljoen met de ruimte om tot € 2.3 miljoen te onderhandelen.	Uit de ontvangen stukken blijkt niet wat de reacties van de toenmalige ministers waren op deze mail.
Mail 5 december 2014	De GevMin stuurt het koopvoorstel van de Prinsegracht met een bod van € 2.025.000 (NAf 4.523.850) ³⁰ door naar de toenmalige Minister President en de toenmalige minister van Financiën. De GevMin vraagt naar de mening van de heren hierover en vermeldt dat indien de heren het eens zijn, de GevMin de volgende werkdag een brief opstelt en sturen naar de verkopers.	Uit de ontvangen stukken blijkt niet dat de ministers gereageerd hebben en of zij het wel of niet eens waren met het koopvoorstel.
Brief ³¹ 9 december 2014	De GevMin verzoekt de RvM bij brief om verlening van een machtiging voor het	Op 20 mei 2015 neemt de RvM het besluit ³² om de begroting ten

²⁹ Kenmerk: GevMin/14K/1167

³⁰ Tegen een koers van 2,234.

³¹ Gevmin/14K/1376 Zaaknummer 2014/063922

³² Zaaknummer: 2015/020821

	aangaan van een koopovereenkomst voor een nieuwe huisvesting.	behoefte van de aankoop van de panden te wijzigen.
		De regering heeft op 13 augustus 2015 de GevMin bij landsbesluit gemachtigd om de koopovereenkomst te tekenen.

Uit de diverse documenten blijkt dat de GevMin tijdens het aankoopproces de toenmalige Minister President en de toenmalige minister van Financiën over de aankoop van het pand heeft benaderd, echter blijkt niet dat de ministers op alle mails en brieven van de GevMin hebben gereageerd. Er zijn althans geen documenten aan ons verstrekt waaruit hun reactie danwel een reactie van de RvM met instructies blijkt. Ook zijn er geen bewijsstukken waaruit blijkt dat de GevMin door tussenkomst van de toenmalige Minister President, instructies van de regering had ontvangen met betrekking tot de aankoop van het pand. Er kan evenwel niet geconcludeerd worden dat de regering akkoord was met de aankoop van het pand. De RvM heeft slechts een beslissing genomen om de begroting ten behoeve van de aankoop van het pand te wijzigen.

Voor de behandeling van de eigen aangelegenheden van Curaçao ontvangt de GevMin volgens artikel 18 zijn instructies rechtstreeks van de minister onder wiens bevoegdheid de desbetreffende aangelegenheid ressorteert na overleg met danwel door tussenkomst van de Minister President.

Voor wat betreft de aankoop van het pand aan de Prinsegracht hebben we geen documenten ontvangen waaruit blijkt dat de toenmalige minister van VVRP instructies aan de GevMin heeft gegeven. Ook al ressorteert het KGMC organisatorisch onder de toenmalige minister van Algemene Zaken, had ons inziens voor de aankoop van het pand ook gehandeld moeten worden volgens instructies van de toenmalige minister van VVRP onder wiens verantwoordelijkheid overheidsgebouwen vallen.

Wij concluderen dat de GevMin niet expliciet op basis van een besluit van de RvM gevolgd door een machtiging van de regering heeft gehandeld bij het ondertekenen van de koopovereenkomst voor het pand aan de Prinsegracht 63-65. De GevMin heeft ten onrechte gehandeld op basis van andere besluiten van de RvM die verband houden met het koopproces. Het betreft het besluit regelende de afwijking van aanbesteding voor het aangaan van een overeenkomst met de makelaar en het besluit voor het accorderen van de begrotingswijziging voor het financieren van de aankoop van het nieuwe pand. Daarnaast blijkt niet duidelijk uit de beschikbare documenten dat de GevMin zoals voorgeschreven instructies van de regering heeft ontvangen (door tussenkomst van de toenmalige Minister President) voor het aankopen van het pand. Een directe instructie van de regering gevolgd door een formele machtiging van de GevMin ontbrak op het moment van ondertekening van de koopakte. Ook blijkt niet dat de GevMin instructie heeft gehad van de toenmalige minister van VVRP voor de aankoop van het pand te Prinsegracht 63-65. Dit terwijl de aankoop van onroerende goederen een aangelegenheid is van het Ministerie van VVRP.

4.2.5 Interne richtlijn aanbesteding

Voor de aankoop van het pand heeft het KGMC ondersteuning gehad van dezelfde makelaar A die de verkoop van de panden heeft ondersteund. Hiervoor heeft de makelaar ook 1% van de koopsom gehanteerd als courtage. Dit komt neer op een bedrag variërend tussen € 15.000 en € 20.000 (zijnde maximaal NAF 44.840)³³ uitgaande van de in de offerte vermelde koopsommen.

Ook voor de ondersteuning door de makelaar bij de aankoop is de RvM akkoord gegaan met de afwijking van een aanbesteding terwijl geen reden is aangedragen die een afwijking in landsbelang veroorlooft.

4.3 Overige bevindingen rechtmatigheid aankoop en verkoop panden

4.3.1 Tijdelijk verhuur kantoorpand

De panden aan de Badhuisweg zijn sinds april 2014 niet meer als kantoorpand in gebruik. Het pand aan de Badhuisweg 173 is van 4 april 2016 tot en met 30 april 2016

³³ Tegen een koers van 2,242.

voor € 2.000 (NAf 4.259)³⁴ verhuurd aan een mediabedrijf. Uit de financiële overzichten van het KGMC blijkt dat het KGMC op 31 mei 2016 een bedrag van € 2.000 van eerder vermeld bedrijf heeft ontvangen.

Aangezien het pand aan een derde is verhuurd is artikel 9 van de Lv domaniale gronden van toepassing. Conform lid 2 van dit artikel worden alle overeenkomsten van verhuur of enige andere vorm van gebruik van domaniale gronden of andere domaniale rechten schriftelijk aangegaan. Wij hebben geen huurovereenkomst tussen het Land en het mediabedrijf ontvangen. Het Ministerie van VVRP heeft ook aangegeven niet op de hoogte te zijn gebracht van de verhuur van de panden.

Wij concluderen dat dit pand zonder de vereiste huurovereenkomst is verhuurd aan een derde en derhalve in strijd met de Lv domaniale gronden is verhuurd. Hierdoor wordt de verhuur als onrechtmatig aangemerkt.

4.3.2 Verkoopprocedure domaniale gronden

Uit de diverse interviews en de diverse mailwisselingen blijkt dat er geen procedure is vastgelegd voor de verkoop van domaniale gronden. Dit blijkt uit de adviesbrieven³⁵ van Domeinbeheer aan de toenmalige minister van VVRP. Nadat Domeinbeheer in haar eerste brief d.d. 25 augustus 2015 de te volgen procedure bij verkoop van de panden had geschetst werd een tweede brief uitgebracht op 2 september 2015 waarin de geschetste procedure is aangepast.

De directeur van Domeinbeheer stelt in de tweede brief aan de toenmalige minister van VVRP voor om aan de toenmalige minister van Algemene Zaken te verzoeken om de procedure voor verkoop te doen beschrijven. Uit dit verzoek valt te concluderen dat niet duidelijk is wie verantwoordelijk is voor het opstellen van deze procedure. Aangezien het hier om de verkoop van overheidsgebouwen gaat, dient ons inziens het Ministerie van VVRP een leidende rol te behouden in een dergelijk proces. Tot nu toe is geen procedure opgesteld en door de RvM vastgesteld.

³⁴ Tegen een koers van 2,1294.

³⁵ Brief d.d. 25 augustus 2015 Zaaknummer: 2015/038971 en brief d.d. 2 september 2015 Zaaknummer: 2015/038971.

Wij concluderen dat er geen procedure is vastgelegd voor de verkoop van overheidspanden en dat niet eenduidig is wie verantwoordelijk is voor het opstellen van deze procedure. Door het ontbreken van een procedure was het voor het KGMC niet duidelijk aan welke voorwaarden de verkoop moest voldoen. Immers, het verkopen van overheidsgebouwen komt sporadisch voor.

5. Doelmatigheid van de verkoop en aankoop van de panden

Doelmatigheid heeft betrekking op de vraag of bij het nemen van de beslissing tot koop van een nieuw kantoorpand en de verkoop van de oude panden is nagegaan of hiermee het meeste rendement zal worden behaald en dat daarmee de beoogde beleidsdoelstellingen zoveel mogelijk zullen worden gerealiseerd. Hiertoe hebben wij per proces geïnventariseerd of deze in overeenstemming met het principe van doelmatigheid zijn verlopen. In paragraaf 5.1 en 5.2 hebben we de resultaten van de verkoop respectievelijk de aankoop opgenomen.

5.1 Doelmatigheid verkoop panden

Onze conclusie is dat bij de verkoop van de panden geen rekening is gehouden met de doelmatigheidsaspecten. Deze conclusie vloeit voort uit het feit dat in het doorlopen proces voor de verkoop:

- niet voldoende is onderbouwd waarom de panden verkocht moesten worden;
- niet blijkt dat is uitgezocht of het verkopen inderdaad de meest voordelige optie was;
- niet blijkt dat met de verkoop het voorgenomen doel van de regering danwel van het KGMC gerealiseerd zou worden.

Uit tabel 6 blijkt aan welke van de principes van doelmatigheid de verkoop wel of niet heeft voldaan. Zoals reeds vermeld zijn de panden uiteindelijk niet verkocht.

Tabel 6: Doelmatigheid verkoopproces

Verkoopproces		
Criteria	Categorie	Resultaat
Voornemen en besluit tot verkoop		
- Reden tot verkoop is voldoende onderbouwd	Effectiviteit	Niet aan voldaan
- Onderzocht is dat de optie tot verkoop de meest voordelige is	Efficiency	Niet aan voldaan
Uitvoering van het besluit tot verkoop		
- Maatregelen zijn genomen om een realistische verkoopprijs te hanteren	Efficiency	Niet aan voldaan
- Tijdens de uitvoering van het verkoopproces is voortdurend bewaakt dat het doel gerealiseerd wordt	Effectiviteit	Niet aan voldaan
- Met de verkoop van de panden is het doel gerealiseerd	Effectiviteit	Niet te toetsen

Uit tabel 6 blijkt dat zowel voor het nemen van de beslissing tot verkoop van de panden als tijdens het verkoopproces de doelmatigheidseisen niet in voldoende mate in

overweging zijn genomen. In paragraaf 5.1.1 zullen wij een nadere onderbouwing geven waaruit blijkt dat de verkoop niet aan de effectiviteitscriteria voldoet en in paragraaf 5.1.2 wordt ingegaan op de efficiency hiervan.

5.1.1 Effectiviteit verkoop panden

Bepalen doel verkoop panden bij aanvang verkoopproces

Tijdens de gevoerde interviews werd steeds naar voren gebracht dat de verkoop van de panden zijn oorsprong vindt in het doel van de toenmalige regering om het concept van een 'Curaçao house' te realiseren op een centrale locatie. Dit zou gerealiseerd worden door het KGMC samen te huisvesten met de SSC NL en het CTBE. Wij zijn nagegaan of de regering inderdaad deze doelstelling had zoals naar voren is gebracht. Daartoe zijn wij in zowel het businessplan 2010 van het Ministerie van Algemene Zaken als in het regeerakkoord³⁶ en het regeerprogramma³⁷ van de toenmalige regering nagegaan of daarin de verkoop van de panden als doelstelling is opgenomen en waarop deze doelstelling gebaseerd is. In de periode waarin de verkoop van de panden zich afspeelde golden het 'Regeerakkoord 2012-2016'³⁸ en het 'Regeerprogramma 2013-2016'³⁹. In geen van beide documenten zijn doelstellingen te vinden met betrekking tot verkoop van de panden danwel doelstellingen die de verkoop van de panden rechtvaardigen. In het businessplan van het Ministerie van Algemene Zaken is de mogelijkheid voor een eventuele samenwerking met andere instanties in Nederland als aanbeveling opgenomen.

Wij zijn op basis van hetgeen is opgenomen in het businessplan nagegaan of de regering inderdaad zich ten doel heeft gesteld om een 'Curaçao house' te realiseren en of is nagegaan welke schaalvoordelen hiermede gerealiseerd zullen worden.

Het businessplan beveelt immers aan om te laten onderzoeken in welke mate het KGMC kan samenwerken met andere instanties in Nederland die gericht zijn op dienstverlening aan Curaçaoënaars in Nederland. Wij constateren dat geen onderzoek is gedaan naar de mogelijkheden voor een dergelijke samenwerking en ook geen onderbouwd onderzoek is uitgevoerd naar de kosten en besparingen die een dergelijke samenwerking met zich meebrengt. Wij hebben slechts één rapport⁴⁰ ontvangen waaruit blijkt dat een adviesbureau in juni 2012 een nulmeting heeft gedaan naar 'het

³⁶ 'Pa un Kòrsou Soberano, Solidario i Sostenibel' – Akuerdo di gobernashon 2010-2014

³⁷ 'Pa un Kòrsou Soberano, Solidario i Sostenibel' – Programa di gobernashon 2010-2014

³⁸ 'Akuerdo pa un Gobernashon enfoká riba pas, trankilidad i prosperidad', periodo 2012-2016, 12 desèmber 2012

³⁹ Regeerprogramma Curaçao 'Speransa i Konfiansa' 2013-2016

⁴⁰ Rapport nulmeting Kabinet Gevolmachtigde Minister van het land Curaçao, juni 2012

functioneren van het Curaçaohuis in Den Haag vanaf 10 oktober 2010'. Dit onderzoek zou door de RvM op voordracht van de toenmalige GevMin aan het adviesbureau zijn verstrekt. Het rapport vermeldt dat nader onderzoek naar de verschillende mogelijkheden voor huisvesting gewenst is. Daarnaast is aangegeven dat de mogelijkheid kan worden onderzocht of en hoe een eventuele gezamenlijke huisvesting van het KGMC, de SSC NL, het CTBE en eventueel andere organisaties een meerwaarde heeft. In dit rapport wordt niet ingegaan op de samenwerking tussen organisaties in Nederland die gericht zijn op de dienstverlening aan Curaçaoënaars aldaar en de schaalvoordelen die hiermede kunnen worden gerealiseerd. In het rapport is vermeld dat de resultaten gepresenteerd zijn aan de Minister President en de RvM. In hoeverre de RvM op basis van dit rapport een beslissing heeft genomen met betrekking tot het gezamenlijk huisvesten van voornoemde instanties konden wij niet traceren. Er zijn ook geen andere besluiten van de RvM hieraangaande aangetroffen. Derhalve is door de regering geen doelstelling geformuleerd die aanleiding kan zijn voor de verkoop van de panden.

Tijdens de interviews werd ook aangegeven dat de panden verkocht moesten worden daar de onderhoudsstaat slecht was. In de MvT bij de ontwerp-landsverordening⁴¹ strekkende tot goedkeuring van de verkoop van de panden is als onderbouwing van de verkoop van de panden vermeld dat de panden jarenlang niet optimaal zijn onderhouden en dat een ander kantoorpand is aangekocht.

Met betrekking tot het onderhoud aan de panden hebben wij geen bewijsstukken ontvangen waaruit duidelijk blijkt in welke onderhoudsstaat de panden zich bevonden. Er is geen bewijs dat de panden in een dergelijke deplorabele staat waren dat huisvesting van het KGMC daarin niet meer mogelijk was. Ook hebben wij geen vastlegging ontvangen waaruit blijkt dat een analyse is gedaan naar de optie om de panden te herstellen door het plegen van achterstallig onderhoud versus de optie om de panden te verkopen en een nieuw pand aan te schaffen. Van de SG van het Ministerie van Algemene Zaken hebben wij vernomen dat in september 2014 opdracht is verstrekt aan de SOAB voor het analyseren of het renoveren van de panden van het KGMC economisch rendabel is. Het resultaat van deze analyse hebben wij echter niet ontvangen en het blijkt ook niet dat dit resultaat is meegenomen in de analyse om de panden te herstellen danwel te verkopen. Ons inziens is enkel achterstallig onderhoud op zich geen

⁴¹ Deze ontwerp-landsverordening is nooit door de Staten goedgekeurd

reden voor verkoop van de panden. Er is immers geen beleid van de overheid dat overheidspanden verkocht moeten worden indien deze een tijd niet onderhouden zijn.

De GevMin heeft ook als reden om de panden te verkopen aangedragen dat een ander kantoorpand is aangekocht en deze panden hierdoor overtollig werden. Ons inziens is dit een onterecht argument. Uit de diverse documenten blijkt namelijk dat de verkoopprocedure van de panden min of meer in dezelfde periode als de aankoopprocedure is gestart. Door het Ministerie van Financiën is bovendien in haar adviesbrief⁴² geadviseerd om voorrang te geven aan de verkoop zodat de opbrengst hiervan ter financiering van de aankoop van het pand kon dienen. Ondanks dit advies is voorrang gegeven aan de aankoop. Op basis hiervan kan dus de aankoop niet de reden zijn geweest voor de verkoop van de panden. Derhalve is een onjuiste reden opgenomen in de MvT behorende bij de ontwerp-landsverordening.

Bewaken realisatie doel tijdens verkoopproces

Zoals reeds vermeld is door de regering geen doelstelling geformuleerd voor het verkopen van de panden. Het KGMC heeft ook geen doelstelling vermeld voor het verkopen van de panden. De door het KGMC vermelde reden voor verkoop is meer een onderbouwing om tot een nieuw pand te komen. Gezien het voorgaande was er geen doelstelling waarvan de realisatie tijdens het verkoopproces moest worden bewaakt.

Realisatie van de doelstelling middels verkoop van de panden

De verkoopovereenkomst van de panden is ontbonden waardoor de verkoop niet meer is doorgegaan. Doordat de verkoop niet is afgewikkeld kan ook niet getoetst worden of een eventuele doelstelling voor verkoop gerealiseerd is. Ook al was de verkoop geëffectueerd zou de realisatie van de doelstelling niet getoetst kunnen worden aangezien noch de regering noch het KGMC vooraf één of meerdere doelstellingen had geformuleerd voor de verkoop.

⁴² gedateerd 14 oktober 2014

Wij concluderen dat:

- *door het ontbreken van vastleggingen waaruit blijkt dat de regering doelstelling(en) heeft geformuleerd die aanleiding kunnen zijn voor verkoop van de panden, de doelstelling voor het gezamenlijk huisvesten van de voornoemde instanties niet gezien kan worden als een doelstelling van het KGMC en de GevMin.*
- *de redenen zoals opgenomen in de MvT bij de ontwerp-landsverordening strekkende tot goedkeuring van de verkoop van de panden onvoldoende zijn onderbouwd en derhalve niet acceptabel zijn.*
- *het ontbreken van eenduidige kaders, taken en verantwoordelijkheden ertoe heeft geleid dat het verkoopproces niet zoals voorgeschreven is verlopen.*

5.1.2 Efficiency verkoop panden

Onderzoek vooraf naar de efficiency van de verkoop

Alvorens over te gaan tot het verkopen van de panden had het KGMC moeten uitzoeken of de verkoop van de panden de meest voordelige optie is voor het Land en had zij dit zichtbaar moeten maken voor de regering zodat de RvM op basis daarvan een weloverwogen beslissing kon nemen. Wij hebben in geen van de documenten die het KGMC aan de RvM ter goedkeuring heeft voorgelegd gezien dat er een analyse is gemaakt waaruit blijkt dat de keuze voor verkoop van de panden de meest voordeligste is. Daarnaast is in het verzoek aan de RvM om de panden te verkopen geen bouwtechnisch rapport opgenomen waaruit de staat van onderhoud van de panden blijkt. Er is ook geen analyse opgenomen van de kosten voor onderhoud danwel het herstel van de panden versus de kosten voor het kopen en onderhouden van een nieuw pand.

Om inzicht te krijgen in de onderhoudsstaat van de panden zijn wij nagegaan of in de taxatierapporten informatie daarover is opgenomen. Conform het taxatierapport van de ambtswoning, opgesteld in april 2014, is deze woning vóór verbouwing getaxeerd op € 1.200.000 zijnde NAf 2.680.800 (zie tabel 7). Volgens de taxateur is de onderhouds- of bouwkundige staat van de ambtswoning in zijn algemeenheid niet slecht. Vermeld is dat dit pand zowel van de binnenkant als van de buitenkant goed is onderhouden, de bouwkundige constructie voldoende is en dat de verwachte kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud niet meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde bedragen. Dus de maximaal verwachte kosten bedragen € 120.000 (zijnde NAf 268.080). De indruk die de taxateur had gekregen van de ambtswoning had volgens het rapport geen aanleiding gegeven tot nader (bouwkundig)

onderzoek. De taxatierapporten van de kantoorpanden die het KGMC in juni 2014 heeft laten opstellen, geven een inschatting van de renovatiekosten van totaal € 725.340 voor de twee kantoorpanden (zie tabel 7). De kantoorpanden zijn getaxeerd op € 1.561.000 (zijnde NAf 3.487.274) vóór renovatie en op € 2.182.000 (zijnde NAf 4.874.588) ná renovatie.

Tabel 7: Getaxeerde waarden van de panden in de periode april-juni 2014

	Badhuisweg 173-173a		Badhuisweg 175		Wagenaarweg 3		Totaal	
	Marktwaarde in €	Marktwaarde in NAf	Marktwaarde in €	Marktwaarde in NAf	Marktwaarde in €	Marktwaarde in NAf	Marktwaarde in €	Marktwaarde in NAf
Voor renovatie	657.000	1.467.738	904.000	2.019.536	1.200.000	2.680.800	2.761.000	6.168.074
Na renovatie	914.000	2.041.876	1.268.000	2.832.712	niet bekend		2.182.000	4.874.588
Schatting renovatie exclusief BTW	300.300	670.870	425.040	949.539	120.000	268.080	845.340	1.888.490
					(max. 10% marktwaarde)			
Koers 2014:	2,2340							

De totale kosten voor het plegen van achterstallig onderhoud zijn conform de taxatierapporten € 845.340 (zijnde NAf 1.888.489) verdeeld over de drie panden zoals opgenomen in tabel 8.

Tabel 8: Overzicht raming kosten renovatie panden conform de taxatierapporten

Pand	Bedrag in € exclusief BTW	Bedrag in NAf exclusief BTW
Kantoorpand Badhuisweg 173 -173a	300.300	670.870
Kantoorpand Badhuisweg 175	425.040	949.539
Ambtswoning Wagenaarweg 3	120.000	268.080
Totaal	<u>845.340</u>	<u>1.888.489</u>

Uit het bovenstaande blijkt dat de totale kosten voor het onderhouden/renoveren van de panden neerkomen op een bedrag van ongeveer € 845.340. Een vergelijking van deze kosten met de kosten voor het verkopen van de panden alsook de aankoop van een nieuwe pand inclusief de bijkomende kosten voor de makelaar, kosten verhuizing en overige kosten is volgens ons niet zichtbaar gemaakt door het KGMC alvorens over te gaan tot het verkopen en kopen van een nieuwe pand. De vastlegging van een dergelijke vergelijking kon ons namelijk niet worden overhandigd.

Aangezien geen tot weinig onderhoud is gepleegd aan de panden zullen we voor de verdere analyse van efficiency in dit rapport de waarde vóór renovatie van de panden

hanteren. Dat komt neer op € 1.561.000 voor de twee kantoorpanden. Inclusief de ambtswoning bedraagt dit € 2.761.000.

Het treffen van maatregelen om te komen tot een realistische verkoopprijs

Het KGMC had diverse maatregelen kunnen nemen om tijdens het verkoopproces te blijven bewaken dat de panden voor een gunstige prijs konden worden verkocht. Tot deze maatregelen behoren verkoop in het openbaar, het vooraf bepalen van een minimale richtprijs, het vooraf bepalen van de criteria voor het beoordelen van de biedingen alsook het zorgvuldig selecteren van het meest gunstige bod.

Wij constateren dat de panden onderhands zijn verkocht waardoor de mogelijkheid voor het verkrijgen van het hoogste bod voor de panden beperkt werd. Daarnaast blijkt dat noch door de RvM noch door het KGMC vooraf een minimale prijs is aangegeven waartegen de panden konden worden verkocht. Door het ontbreken van een richtbedrag vanuit de RvM danwel een richtbedrag bepaald door het KGMC zijn we aan de hand van de diverse taxaties nagegaan in hoeverre bij het bepalen van de gewenste verkoopprijs rekening is gehouden met de waarde van de panden.

De panden zijn zoals reeds vermeld in 2014 getaxeerd. Het KGMC heeft eind 2014 deze taxaties wel laten valideren. De validatie heeft de totale waarde van de panden van € 2.761.000 bevestigd. In 2017 heeft het KGMC nieuwe taxaties opgevraagd bij twee verschillende makelaars. Beide makelaars zijn verzocht om tevens de marktwaarde per 1 januari 2015 te bepalen. De eerste makelaar kwam uit op een totale marktwaarde van € 4.052.500 voor de drie panden, terwijl de tweede makelaar de panden op € 4.205.000 heeft getaxeerd. Dit betekent ruim € 1 miljoen meer dan de taxaties uit 2014 en de validatie hiervan.

Wij zijn de hoogte van de biedingen voor de panden nagegaan en hebben het gekozen bod vergeleken met de taxatiewaarden om zodoende te kunnen bepalen of het gekozen bod een gunstig bod was ten opzichte van de waarde van de panden.

In tabel 9 zijn de diverse biedingen opgenomen en welk bod is geaccepteerd door het KGMC. Dit betreft het tweede bod van bidder C.

Tabel 9: Reacties KGMC op biedingen

Bieder	Datum bod	Bod op	Bod (in €)	Bod (in NAF) ⁴³	Reactie KGMC
A	23 maart 2015	Wagenaarweg 3, Badhuisweg 173 en 175	2.350.000	5.268.700	niet geaccepteerd
B	24 maart 2015	Badhuisweg 173 en 175	1.530.000	3.430.260	niet geaccepteerd
C	5 mei 2015	Wagenaarweg 3, Badhuisweg 173 en 175	2.550.000	5.717.100	niet geaccepteerd
C	13 mei 2015	Wagenaarweg 3, Badhuisweg 173 en 175	2.875.000	6.445.750	wel geaccepteerd

Het door KGMC aangenomen bod bedraagt € 2.875.000. Dit bod is € 114.000 hoger dan de waarde conform de taxatiewaarde uit 2014, maar ruim € 1 miljoen lager dan de waarde waarvoor de drie panden tezamen in 2017 (met peildatum 1 januari 2015) zijn getaxeerd. Derhalve zou het geaccepteerde bod, ondanks dat dit het hoogste bod was, niet tot een optimaal resultaat voor het Land hebben geleid. In tabel 10 zijn de verschillen tussen de getaxeerde waarden van de panden en het geaccepteerde bod exclusief de verkoopkosten opgenomen.

Tabel 10: Resultaat gekozen bod

	Bedrag taxatie in €	Bedrag gekozen bod in €	Vershil
Taxatie 2014/ validatie 2014	2.761.000	2.875.000	114.000
Taxatie 2017 (met peildatum 1 januari 2015) taxateur 1	4.052.500	2.875.000	(1.177.500)
Taxatie 2017 (met peildatum 1 januari 2015) taxateur 2	4.205.000	2.875.000	(1.330.000)

Op basis van de taxatiewaarde conform de taxatie van 2014 zou het resultaat ongeveer € 114.000 positief zijn geweest. Na aftrek van de verkoopkosten (zie tabellen 10 en 11) zou dit neerkomen op slechts € 30.267 (zijnde 114.000-/-83.735). Op basis van de andere twee taxaties zou het Land een negatief resultaat van ruim € 1.300.000 hebben gehad.

Wij hebben geen onderbouwing van het KGMC gekregen voor hun keuze voor het tweede bod van bidder C. Ook konden ze ons geen vastlegging overhandigen waaruit blijkt waar het KGMC deze keuze op heeft gebaseerd. Er blijkt ook nergens dat vooraf criteria zijn bepaald aan de hand waarvan de biedingen zouden worden getoetst en hoe de keuze uiteindelijk zou plaatsvinden. Door het ontbreken van deze criteria kan niet

⁴³ Tegen een koers van 2,242

worden vastgesteld dat de ontvangen biedingen op basis van vooraf gestelde criteria zijn getoetst om zodoende tot het meest voordelige bod te komen.

Verkoop van de panden tegen een voordelige prijs

De panden zijn uiteindelijk niet verkocht waardoor het Land geen opbrengst heeft gekregen. Het Land heeft wel kosten gemaakt voor het doorlopen van dit verkoopproces. De gemaakte kosten bedragen volgens de aan ons verstrekte informatie uit de administratie van het KGMC in totaal € 83.735 (zijnde NAf 163.811). In tabel 11 is een specificatie van deze kosten opgenomen.

Tabel 11: Overzicht kosten gemaakt voor de verkoop van de panden

Kosten	Bedrag in €	Bedrag in Naf
Taxatie kosten	11,695	24,063
Makelaars kosten	3,700	8,290
Notaris kosten	10,257	22,630
Advocaat kosten	58,083	108,828
Totale kosten	<u>83,735</u>	<u>163,811</u>

Wij kunnen niet concluderen dat tijdens het KGMC voorzorgsmaatregelen zijn genomen om te garanderen dat de panden tegen een voordelige prijs worden verkocht. Aangezien de verkoop niet is doorgegaan heeft het Land geen opbrengst gehad uit de verkoop van de panden. Daarentegen heeft het Land een bedrag van € 83.735 (NAf 163.811) uitgegeven voor het doorlopen van dit verkoopproces.

5.2 Doelmatigheid aankoop pand

Op basis van de beoordeling van het doorlopen aankoopproces komt de Rekenkamer tot de conclusie dat bij het doorlopen van het proces voor de aankoop van het pand aan de Prinsegracht 63-65 het KGMC de doelmatigheidsaspecten niet in acht heeft genomen. Uit tabel 12 blijkt aan welke van de onderzochte principes van doelmatigheid bij de aankoop wel of niet is voldaan.

Tabel 12: Doelmatigheid aankoopproces

Aankoopproces		
Criteria	Categorie	Resultaat
Voornemen tot aankoop		
- Reden tot aankoop is voldoende onderbouwd	Effectiviteit	Niet aan voldaan
- Optie tot aankoop is meest voordelige	Efficiency	Niet aan voldaan
Uitvoering van besluit tot aankoop		
- Aankoopprijs is realistisch	Efficiency	Niet te toetsen
- Doel is gerealiseerd	Effectiviteit	Niet aan voldaan

In paragraaf 5.2.1 zullen wij een nadere onderbouwing geven waaruit blijkt dat de aankoop niet aan de effectiviteitscriteria voldoet en in paragraaf 5.1.2 wordt ingegaan op de efficiency criteria.

5.2.1 Effectiviteit aankoop pand

Onderzoek vooraf naar haalbaarheid doel aankoop panden

Zoals reeds vermeld is als reden voor aankoop van een nieuwe pand door het KGMC toentertijd de wens van een ‘Curaçao house’ op een centrale locatie aangedragen. Uit de beschikbare documenten en de gevoerde interviews blijkt niet dat vóór het starten van het aankoopproces onderzocht is of vorenvermeld concept van een ‘Curaçao house’ realiseerbaar is. In het businessplan van het Ministerie van Algemene Zaken is immers vermeld om te laten onderzoeken in welke mate het KGMC schaalvoordelen kan behalen met een ‘Curaçao house’. Wij hebben geen documentatie ontvangen waaruit blijkt dat een dergelijk onderzoek is uitgevoerd. Hierdoor concluderen wij dat dit onderzoek nooit is uitgevoerd. Ook is ons geen ander bewijs verstrekt waaruit blijkt dat onderzocht en onderbouwd is wat de reden was voor het kopen van een nieuwe pand voor het KGMC. De GevMin en de toenmalige waarnemend directeur konden geen onderbouwing geven voor de door hen aangedragen redenen, te weten: de onderhoudsstaat van de kantoorpanden aan de Badhuisweg en het realiseren van een ‘Curaçao house’ op een centraal gelegen locatie dat beter toegankelijk is voor het publiek. Zij konden geen bewijs aan ons overhandigen waaruit blijkt dat de behoefte hiernaar is uitgezocht.

Aangezien het KGMC als reden voor aankoop van het nieuwe pand, het realiseren van een ‘Curaçao house’ heeft aangedragen mag worden verwacht dat, alvorens over te gaan tot de keuze van het nieuwe pand en de aankoop daarvan, overleg wordt gepleegd met de andere instanties die ook in dit pand moeten worden gehuisvest.

Wij hebben van de GevMin en de toenmalige waarnemend directeur vernomen dat er gesprekken waren gevoerd met SSC NL en CTBE. Echter, deze gesprekken waren geen formele gesprekken, zijn niet vastgelegd en er zijn geen formele afspraken gemaakt met deze instanties. Zodoende waren deze instanties niet betrokken bij de keuze van het pand dat als huisvesting van het 'Curaçao house' zou moeten dienen. Wij hebben ook geen besluit van de regering aangetroffen waaruit blijkt dat de regering tot doelstelling had om te komen tot een 'Curaçao house' bestaande uit het KGMC, SSC NL en CTBE. Bij navraag hebben vertegenwoordigers van zowel de SSC NL als het CTBE bevestigd niet betrokken te zijn geweest bij de acties die het KGMC heeft ondernomen in het kader van de aankoop van het nieuwe pand.

Gezien de wijze waarop de voorbereiding van de aankoop is verlopen zonder een formele goedkeuring van de RvM voor een 'Curaçao house' en zonder de betrokkenheid van de andere instanties die deel moeten vormen van het 'Curaçao house' concluderen wij dat bij de voorbereiding van de aankoop niet de nodige acties zijn ondernomen om het voorgenomen doel van deze aankoop te realiseren. Derhalve is voor de aankoop van een nieuw kantoorpand het effectiviteitsaspect niet in acht genomen door het KGMC.

Bewaken effectiviteit tijdens het aankoopproces

Tijdens het aankoopproces blijkt ook niet dat het voorgenomen doel om een nieuw pand voor het KGMC te kopen voldoende in acht is genomen.

Zo blijkt niet dat:

- a. de andere instanties betrokken werden in het aankoopproces;
- b. rekening werd gehouden met de benodigde ruimte voor alle drie instanties;
- c. de criteria waaraan het nieuw aan te kopen pand moest voldoen met de RvM is afgestemd;
- d. de onderhoudsstaat van het nieuw aan te kopen pand vroegtijdig is onderzocht.

Ad a. Betrokkenheid andere instanties bij het aankoopproces

Conform informatie uit het schrijven⁴⁴ van makelaar A moest de nieuwe huisvesting van het KGMC globaal aan een aantal criteria voldoen, waaronder: locatie, bereikbaarheid, metrage, parkeermogelijkheid, verwerving, prijs en aanvaarding van het pand. Het blijkt niet dat de andere instanties betrokken waren bij het bepalen van deze criteria.

⁴⁴ brief gedateerd 11 september 2014 met referentie: SB/yh/opdraank001

Voor het bezichtigen van de mogelijke panden is een commissie ingesteld bestaande uit uitsluitend medewerkers van het KGMC. Ook hierbij werden de andere instanties niet betrokken. Door het ontbreken van een vastlegging van de scoring van de bezichtigde panden kunnen wij niet achterhalen of de andere instanties betrokken werden bij de scoring en selectie van het gekozen pand. Door een geïnterviewde is gemeld dat de keuze voor het pand aan de Prinsegracht gemaakt is door de GevMin.

Ad. b Het inschatten van de benodigde ruimte voor alle drie instanties

Als metrage is het KGMC uitgegaan van een vereiste van 1.000 m² tot 1.200 m² aan ruimte. Het blijkt niet hoe het KGMC tot de benodigde oppervlakte van circa 1.000 m² tot 1.200 m² is gekomen. Ook is alvorens de panden te gaan bezichtigen geen indeling gemaakt met een verdeling van de oppervlakte per instantie en is geen schets gemaakt met een indeling voor het huisvesten van de diverse instanties. Doordat de andere instanties geen deel uitmaakten van de commissie die de panden ging bezichtigen, hadden zij geen zeggenschap om te komen tot een functioneel bruikbaar pand voor alle partijen. Pas na aankoop van het pand werden de andere instanties uitgenodigd om het pand te bezichtigen en de functionaliteit voor hun instantie te bepalen. Uit de interviews blijkt dat het KGMC de zolderverdieping aan deze andere instanties had aangeboden. Tijdens het onderzoek hebben wij vastgesteld dat de zolderverdieping daadwerkelijk niet in gebruik was door het KGMC. Deze verdieping bestaat over het algemeen uit acht kleine kamers van ongeveer 10 m² en twee grotere spreekkamers van ongeveer 20 m². Gezien de grootte van de kamers kunnen in totaal zeker niet meer dan tien medewerkers hierin worden gehuisvest.

Ad. c Het voorleggen van de criteria aan de RvM

In de brief⁴⁵ aan de toenmalige Minister President waarin om toestemming is gevraagd om een pand te kopen, vermeldt de GevMin de criteria die voor het nieuwe pand gehanteerd worden en licht deze ook toe. Volgens haar heeft ze deze criteria geformuleerd op grond van opgedane kennis en ervaring. In de brief vraagt de GevMin niet aan de toenmalige Minister President om deze criteria ter goedkeuring voor te leggen aan de RvM. Hoewel de GevMin aan de Rekenkamer heeft aangegeven dat de RvM de criteria waar het nieuwe pand aan moest voldoen unaniem heeft geaccordeerd, blijken deze criteria in geen enkel besluit van de RvM te zijn opgenomen. Hierdoor kan

⁴⁵ Kenmerk: GevMin/14K/1167 gedateerd 7 oktober 2014

de Rekenkamer niet concluderen dat deze criteria inderdaad door de RvM zijn geaccordeerd.

Ad d. Het onderzoeken van de onderhoudsstaat van het pand alvorens de koopovereenkomst af te sluiten

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het aankoopproces onvoldoende onderzoek is gedaan naar de onderhoudsstaat van het pand te Prinsegracht alvorens de koopovereenkomst is gesloten. Hierdoor zijn bepaalde tekortkomingen aan het pand zoals de aanwezigheid van asbest en wateroverlast pas later (na de koop) bekend geworden. Over deze twee aspecten wordt verderop in deze paragraaf uitgeweid.

Ook is gebleken dat het bouwkundig rapport, waarnaar het KGMC had verzocht, pas enkele dagen vóór ondertekening van de koopovereenkomst is opgeleverd. Het rapport is namelijk op 29 juni 2015 opgeleverd terwijl de GevMin op 1 juli 2015 de koopovereenkomst had getekend. Het KGMC had dus slechts twee dagen om het rapport goed door te nemen en te beslissen of op basis van de bouwkundige aspecten het raadzaam was om het pand te kopen.

Alhoewel de inspecteur in het rapport geconcludeerd heeft dat het pand in redelijke tot goede staat van onderhoud verkeert zijn enkele gebreken in het rapport vermeld. Deze betreffen onder andere: gebreken aan het schilderwerk aan de voor en achtergevel van het pand, houtrot aan het kozijnwerk bij de dakopbouw, gescheurde ruiten, lekkagesporen aan enkele plafondplaten en schade aan de dakpannen bij de dakramen. Voor deze reparaties heeft de inspecteur een bedrag van € 15.177 exclusief BTW ingecalculleerd.

Verder vermeldt het bouwkundig rapport de volgende constatering van de inspecteur:

- Er is sprake van scheefstand door diverse (reeds gerepareerde) scheuren in de gevelelementen. De gevelconstructie bevat echter geen nieuwe scheuren. De inspecteur heeft het KGMC geadviseerd om, ondanks dat hij geen nieuwe scheuren in de gevel heeft geconstateerd, de gevels te monitoren op het ontstaan van schades of scheuren. Volgens de inspecteur kan het risico voor instorting worden beheerst door de ontstane schade tijdig te repareren.
- Er zijn sporen van een recente lekkage bij de trapopgang van de eerste naar de tweede verdieping. De inspecteur kon de afkomst van deze lekkage tijdens de inspectie niet vaststellen.

Tijdens ons bezoek aan het pand hebben we de scheefstand inderdaad vastgesteld. Deze scheefstand hebben we zichtbaar gemaakt met onderstaande foto. Uit de foto valt

op te maken dat het bureau aan één kant moet worden verhoogd opdat het waterpas staat. Er is sprake van een scheefstand van ongeveer vijf centimeter.

Foto 1: Scheefstand in een werkkamer van het nieuwe pand



Asbest

Ondanks dat in de ondertekende koopovereenkomst een artikel is opgenomen waarbij de verkoper verklaart dat het pand geen asbest bevat en dat alle genoemde aspecten in het asbestrapport van 27 juni 2005 op correcte wijze zijn verwijderd, bleek achteraf toch asbest aanwezig te zijn in het pand. We hebben namelijk in de interviewgesprekken vernomen dat er asbest in het pand werd gevonden. De GevMin heeft ook bevestigd dat er asbest in de meterkast van het gebouw aanwezig was. In het bouwkundig rapport van 29 juni 2015 is echter geen melding over asbest gedaan.

In een interne memo van 2 augustus 2015 van de toenmalige interim directeur gericht aan de toenmalige waarnemend directeur van het KGMC is vermeld dat bij het passeren van de notariële akte afgesproken is dat dit asbest door de verkoper wordt verwijderd. Uit de notulen van het stafoverleg van het KGMC van 22 september 2015 blijkt dat op 3 september 2015 een firma in opdracht van de verkoper langs is geweest om het asbest in de gasmeterkast te inventariseren. De asbestverwijdering is vervolgens afgerond en het KGMC heeft een certificaat als bewijs hiervan ontvangen met de datum van 13 oktober 2015. Deze verklaring geeft aan dat het asbest in dat gedeelte van het pand geheel is verwijderd. In hoeverre er nog asbest in het pand aanwezig is kon ons niet worden verzekerd. Er is immers geen onderzoek hiernaar gedaan door het KGMC.

Wateroverlast

Kort na de verhuizing naar het nieuwe pand heeft de kelder van dit pand door hevige regenval twee keer onder water gestaan. De schade is toen bij de verzekeraar verhaald en het KGMC heeft de vloerbedekking in de kelder laten vervangen door tegels. In verschillende interviews is naar voren gebracht dat het probleem van wateroverlast bij hevige regenval vaker voorkomt in de regio Den Haag. Uit informatie over de gemeente Den Haag⁴⁶ blijkt inderdaad dat zware regenval soms wateroverlast kan veroorzaken doordat het grondwater ruimtes als kelders, kruipruimtes of souterrains in kan lopen. Het advies van de gemeente aan de eigenaren is om een terugslagklep of pomp in de kelder te plaatsen wat eventueel terugstroming van rioolwater voorkomt.

Deze tekortkoming wat inherent is aan de locatie had naar onze mening ook als criterium beoordeeld moeten worden tijdens de evaluatie van de panden. De commissie had moeten beoordelen in hoeverre de kelder waterdicht is en hoe de afvoer van water in het pand is geregeld. Aan de hand van deze informatie zou het KGMC beter in staat zijn geweest om het risico op wateroverlast bij hevige regenval in te schatten waardoor zij gepaste maatregelen konden treffen bij het inrichten van deze ruimte.

Ook had het KGMC, aangezien deze problematiek algemeen bekend is in de regio Den Haag, vooraf onderzoek hiernaar moeten hebben gedaan alvorens het voorstel tot koop van dit pand aan de RvM voor te dragen.

Het achterwege laten van deze analyse heeft ertoe geleid dat het KGMC nog steeds met het risico kampt om in de toekomst te maken te krijgen met wateroverlast. Immers de problematiek van wateroverlast is volgens het KGMC niet structureel opgelost. Ook al zijn de ruimtes in de kelder weer functioneel geworden en in gebruik genomen, geeft het KGMC aan dat als gevolg van stortbuien de kans groot is dat de ruimte bij hevige regenval weer onder water komt te staan.

Realisatie doelstelling aankoop pand

Ondanks dat het kantoor van het KGMC verhuisd is naar een centrale locatie is het primaire doel van het KGMC voor de verhuizing naar een nieuw pand zijnde het realiseren van een 'Curaçao house' ons inziens niet gerealiseerd. Dit omdat de SSC NL en het CTBE uiteindelijk niet in het pand zijn gehuisvest. Volgens de GevMin hebben de ministers verantwoordelijk voor SSC NL en CTBE deze instanties niet geïnstrueerd om te verhuizen naar de Prinsegracht 63-65. Uit ons onderzoek blijkt niet dat de doelstelling

⁴⁶ Bron: <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/natuur-en-milieu/water-en-bodem/wateroverlast.htm>, geraadpleegd mei 2020.

van het KGMC formeel door de regering werd gedragen waardoor deze doelstelling niet kon worden gerealiseerd. Door de regering is deze doelstelling immers niet opgenomen in hun regeerakkoord en/of regeerprogramma. Daarnaast zijn geen besluiten genomen door de RvM met betrekking tot dit onderwerp. Door het niet realiseren van deze doelstelling zit het KGMC met ruim 120 m² dat niet in gebruik is. Volgens het KGMC bestaat nog steeds het voornemen om de SSC NL en CTBE samen te huisvesten met het KGMC, echter niet in het pand te Prinsegracht, maar bij de terug verhuizing naar de kantoorpanden aan de Badhuisweg.

Wij concluderen dat gedurende het aankoopproces niet voldoende is gezorgd om juist die activiteiten uit te voeren die bijdragen tot het behalen van het doel dat beoogd werd met de verhuizing zoals vermeld door het KGMC, namelijk een groter en veilig pand met voldoende ruimte voor drie organisaties. Er is namelijk niet gezorgd dat:

- *de SSC NL en het CTBE ook aan het aankoopproces konden deelnemen;*
- *de behoeften van alle betrokken organisaties in kaart zijn gebracht;*
- *de RvM akkoord gaf voor de criteria waar het nieuwe pand aan moest voldoen;*
- *de onderhoudsstaat van het nieuwe pand vroegtijdig is onderzocht.*

5.2.2 Efficiency aankoop pand

Analyse efficiency vóór de start van het aankoopproces

Gedurende het onderzoek is gebleken dat er geen kostenraming vooraf is opgesteld en geaccordeerd voor de aankoop. Een prijsmarge voor het nieuwe pand is enkel opgenomen in het voorstel tot dienstverlening opgesteld door de makelaar. Hierin is een prijs opgenomen van € 1.500.000 tot € 2.00.000 k.k. Een onderbouwing hoe men tot deze prijsklasse is gekomen ontbreekt. Hierdoor kan moeilijk beoordeeld worden of deze prijsklasse realistisch is bepaald.

Met eventuele andere kosten waarop gerekend kan worden bij het kopen en betreden van een nieuw pand is ook geen rekening gehouden. Derhalve is bij de start van dit aankooptraject geen goede voorbereiding gedaan om de kosten voor het aankopen van een nieuw pand vooraf goed in te schatten en deze kosten succesvol te beheersen.

Bewaken van de efficiency tijdens het aankoop proces

Het KGMC had diverse maatregelen kunnen nemen om tijdens het aankoopproces te blijven bewaken dat zij een pand tegen een gunstige prijs/kwaliteit verhouding konden

kopen. Tot deze maatregelen behoren het instellen van een commissie met onder andere deskundigen die kennis hebben op het gebied van de huizenmarkt en ook ervaren zijn in het onderhandelen en het zorgdragen voor het zorgvuldig selecteren van het meest gunstige bod.

Uit verkregen informatie van de geïnterviewden blijkt dat het KGMC een commissie heeft ingesteld bestaande uit enkele medewerkers van het KGMC (voornamelijk nieuwe medewerkers) en de makelaar. Aangezien dit een eerste keer was dat het KGMC te maken kreeg met het kopen van een pand en er binnen de organisatie weinig tot geen ervaring bestond met een dergelijk traject had het KGMC eerder gebruik kunnen maken van ervaren adviseurs om hen in deze te ondersteunen. Gezien de samenstelling van de commissie had het KGMC over het algemeen op de ervaring van de makelaar moeten rekenen.

Uit de analyse van het doorlopen traject blijkt niet dat gedurende het proces:

- a. continu de kosten in beeld werden gebracht en bijgesteld om vast te stellen wat het effect zou zijn voor de kostenbegroting;
- b. steeds geanalyseerd werd op basis van de bezichtigde panden en de kosten verbonden aan deze panden of het aankopen van een pand efficiënt is dan wel of er andere alternatieven waren in plaats van het kopen van een nieuw pand.

Ad. a Het continu analyseren van de kosten tijdens het koopproces

Aan het verzoek van de GevMin van 7 oktober 2014 gericht aan de toenmalige Minister President is geen kostenraming toegevoegd bestaande uit onder meer de kosten van het pand, kosten voor het eventueel opknappen van het pand, verhuiskosten alsook kosten voor het inrichten van het pand. Er is evenmin een analyse gemaakt van de verwachte operationele kosten van het pand (zoals verzekering, gas, water, elektra, tuinonderhoud) zodat deze afgezet konden worden tegen dezelfde kosten voor de huidige panden. Dit is noch voor het KGMC gedaan noch is aan de andere instanties die samen met het KGMC in het nieuwe pand moesten worden gehuisvest, gevraagd om deze kostenanalyse uit te voeren.

Daarnaast blijkt niet dat naarmate het aankoopproces vorderde, de commissie of het KGMC de kosten van een nieuw pand versus de kosten van de oude panden in hun analyse en keuze hebben meegenomen. Immers, hebben wij geen vastleggingen ontvangen waaruit een dergelijke analyse blijkt. Wij hebben slechts van de persoon

belast met de coördinatie van de verhuizing vernomen dat de gemaakte kosten door hem zijn vastgelegd. Er werden geen kostenanalyses uitgevoerd.

Ad b. Het onderzoeken van andere alternatieven in plaats van het kopen van een nieuw pand

Uit de makelaarsbrochure van de Prinsegracht 63-65 valt op te maken dat het pand zowel te huur als te koop werd aangeboden. Als koopprijs is een bedrag van € 2.750.000 (NAf 6.165.500)⁴⁷ kosten koper vermeld, te vermeerderen met BTW. Conform de notulen van het stafoverleg⁴⁸ van het KGMC was het initieel de bedoeling om het pand per 1 juni 2015 eerst te huren en pas na een bepaalde periode te kopen van de eigenaar. Hoewel het huren ook een optie was is gekozen om het pand te kopen. De reden waarom is afgestapt van de intentie om te huren en over is gegaan tot het kopen van dit pand is nergens vastgelegd. Ook een analyse van de kosten gemoeid met het huren versus kopen en waaruit blijkt of kopen economisch gezien de meest voordelige optie was ontbreekt.

Tijdens het aankoopproces blijkt ook niet dat bewaakt werd dat de doelstelling om een nieuw pand voor het KGMC te kopen voldoende in acht is genomen.

Efficiency aankoop panden

Wij hebben getracht om de middelen aangewend ten behoeve van de aankoop van het pand in kaart te brengen. Evenals de kosten van de verkoop van de panden waren ook deze kosten moeilijk te achterhalen omdat een nieuw financieel systeem door het KGMC gedurende de periode die relevant is voor het onderzoek, in gebruik is genomen. Uit de analyse van de administratieve boekingen blijkt dat de totale kosten voor het kopen en betrekken van de Prinsegracht 63-65 ruim € 2.340.885 bedragen. Omgerekend tegen een koers van 2,242 komt dit neer op ruim NAf 5.245.052 aan kosten gemaakt voor de aankoop, het functioneel maken en betreden van het nieuwe pand. In tabel 13 zijn de kosten opgenomen voor zover wij informatie over deze kosten konden achterhalen.

⁴⁷ Tegen een koers van 2,242

⁴⁸ van 24 februari 2015

Tabel 13: Overzicht kosten aanschaf en verhuizing naar de Prinsegracht

Kosten met betrekking tot:	2015	2016	Totaal in €
	Bedrag in €	Bedrag in €	
Aankoop	2.050.807		2.050.807
Inrichting	196.612	8.533	205.146
Onderhoud	46.286	18.225	64.510
Onderzoek	5.275	1.770	7.045
Verhuizing	13.377		13.377
Totaal in €	2.312.357	28.528	2.340.885
Koers	2,2420	2,1294	
Totaal in NAF	5.184.305	60.747	5.245.052

Conform het voorstel tot dienstverlening opgesteld door de makelaar is uitgegaan van een prijs van € 1.500.000 tot € 2.000.000 k.k. en er is uiteindelijk € 2.050.807 betaald. Derhalve is meer betaald voor het pand dan oorspronkelijk de bedoeling was. Daarnaast zijn er diverse andere kosten gemaakt voor het functioneel maken van het pand. Een vergelijking van de geraamde kosten met de werkelijke kosten is in tabel 14 opgenomen.

Tabel 14: Overzicht raming versus werkelijke kosten aanschaf en verhuizing naar Prinsegracht 63-65

Kosten met betrekking tot aankoop en betredennieuwe kantoorpand KGMC	Geraamde kosten vóór start	Werkelijke kosten	Verschil raming v/s werkelijke kosten
	in €	in €	in €
Aankoop pand	2.000.000	2.050.807	-50.807
Inrichting kantoorpand		196.612	-196.612
Onderhoud		46.286	-46.286
Onderzoek		5.275	-5.275
Verhuizing		13.377	-13.377
Totaal in €	2.000.000	2.312.357	-312.357
Koers		2,2420	
Totaal in NAF	4.484.000	5.184.305	-700.305

Uit de kosten opgenomen in deze tabel blijkt dat de aankoop en het functioneel maken van het nieuwe pand het Land in totaal € 312.000 meer heeft gekost dan de bovengrens van de prijsklasse van € 2.000.000. Het kopen van een nieuw kantoorpand heeft wat betreft het aankoopbedrag tezamen met de bijkomende kosten € 2.31 miljoen gekost. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat met de aankoop van het pand geen efficiëntieslag is behaald.

De kosten ter dekking van de aankoop waren niet begroot door het KGMC. Daarnaast zijn de panden aan de Badhuisweg niet eerst verkocht zoals geadviseerd door het Ministerie van Financiën om de opbrengst van de verkoop aan te wenden voor het

financieren van de aankoop. Hierdoor moest de regering een overheveling van een bedrag van NAf 4.000.000 van de post 'Aangegane geldlening' van het Ministerie van Financiën naar de post 'Gebouwen' van het KGMC doen om de aankoop van het pand te financieren.

Wij concluderen dat door het niet vooraf goed voorbereiden van de aankoop en het niet nemen van maatregelen om het aankoopproces te beheersen de aankoop van het pand niet doelmatig is verlopen. Zo blijkt niet dat gedurende de aankoop:

- *het KGMC de gemoeide kosten steeds heeft geanalyseerd om vast te stellen hoe deze kosten de begroting van het KGMC beïnvloeden;*
- *geanalyseerd is of het aankopen van een pand efficiënt is danwel of er andere alternatieven waren in plaats van het kopen van een nieuw pand.*

5.3 Verzoek tot aankoop ambtswoning

Aangezien de ambtswoning aan de Wagenaarweg 3 ook zou worden verkocht was het KGMC ook voornemens om een nieuwe ambtswoning te kopen. Op 14 april 2016 heeft de GevMin de toenmalige Minister President een verzoek⁴⁹ gestuurd over de aankoop van een nieuwe ambtswoning, anticiperende op de goedkeuring voor de verkoop van de panden. De GevMin gaf aan drie woningen geschikt te hebben gevonden op basis van drie criteria. Zij verzocht aan de toenmalige Minister President om akkoord te gaan om de onderhandelingen te starten voor de aankoop van de nieuwe woning. Ook verzocht ze om het bedrag van circa € 850.000 (NAf 1.809.990)⁵⁰ aan het KGMC beschikbaar te stellen door dit bedrag te storten op de bijzondere rekening van het KGMC. Dit verzoek van de GevMin is bij RvM besluit van 28 april 2016⁵¹ afgewezen en hiermee is geen nieuwe ambtswoning gekocht.

5.4 Huidige situatie panden KGMC

Doordat de verkoop van de panden niet geëffectueerd is zit het KGMC op dit moment met twee extra panden. Om te voorkomen dat de kantoorpanden ongebruikt blijven, heeft het KGMC zoals vermeld in januari 2017 een beheerovereenkomst getekend met twee verschillende organisaties. Deze organisaties beheren ieder één kantoorpand. Het

⁴⁹ Nummer: INT16K/AJZ/01705

⁵⁰ Tegen een koers van 2,1294

⁵¹ Zaaknummer 2016/015867

KGMC ontvangt hiervoor geen huur en is ook geen vergoeding verschuldigd aan de beheerders. Het KGMC is wel verantwoordelijk voor het betalen van de kosten voor de nutsvoorzieningen. Wij zijn op basis van de kosten geboekt in de administratie van het KGMC nagegaan hoeveel het KGMC, vóór en na het in beheer uitgeven van de panden aan nutsvoorzieningen, heeft betaald. Uit tabel 15 blijkt dat deze kosten in 2017 ruim € 10.000 meer waren dan in 2016 toen de kantoorpanden al niet meer gebruikt werden door het KGMC. Dit bedrag is echter wel lager dan de kosten die gemaakt zijn in de jaren dat de panden nog als kantoorgelegenheid dienden.

Tabel 15: Overzicht betaalde kosten nutsvoorzieningen voor de kantoorpanden te Badhuisweg173/173a en 175

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Totaal in €	47,008	38,056 *	3,225	2,445	13,531	17,207	22,182
Koers	2.448	2.234	2.242	2.129	1.929	1.851	2.041
Totaal in NAf	115,052	85,018	7,230	5,206	26,103	31,857	45,277

* De kosten tot en met april waren bij benadering € 14.744 (NAf 32.938)

Derhalve zit de overheid momenteel, na de verkoop/aankoop van de panden, met extra kosten die ten laste van de begroting van het KGMC moeten worden vergoed. Vanaf mei 2014 tot en met eind 2019 heeft het KGMC zoals blijkt uit tabel 15 een bedrag van € 81.903 zijnde NAf 167.753 betaald aan kosten voor nutsvoorziening voor deze panden. Dit bedrag wordt jaarlijks verhoogd met de kosten van verbruik van het betreffende jaar. Uit het verloop blijkt dat de kosten een stijgende trend vertonen.

De panden worden ook niet onderhouden waardoor de onderhoudsstaat steeds verslechtert. Hieronder zijn enkele foto's opgenomen waaruit de achteruitgang in de onderhoudsstaat van de panden zichtbaar is gemaakt.

Foto 2: De dakbedekking ('shingles') zijn in slechte staat en laten los



Foto 3: Geen tuinonderhoud



Foto 4: Verroeste omheining



Foto 5: Achteruitgang aan het schilderwerk, losse 'shingles', niet functionerende brandtrap en schimmelvorming aan de muur



6. Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

De Rekenkamer concludeert op basis van het onderzoek dat zowel de verkoop van de panden als de aankoop van het nieuwe pand niet conform alle bepalingen in de wet- en regelgeving is verlopen. Ook hebben wij geconcludeerd dat bij het doorlopen van zowel het verkoop- als aankoopproces de doelmatigheidseisen niet voldoende in acht zijn genomen.

Met betrekking tot rechtmatigheid van de verkoop van de panden concludeert de Rekenkamer dat:

- ondanks dat het KGMC geen rekening heeft gehouden met de wettelijke bepalingen, de RvM de verkoop van de panden middels een besluit heeft geaccordeerd;
- alhoewel de regering de verkoop van de panden heeft geaccordeerd en akkoord is gegaan om de GevMin te machtigen om de voorlopige verkoopovereenkomst af te sluiten deze verkoop niet rechtmatig is geschied. Dit omdat de GevMin niet formeel gemachtigd was om deze overeenkomst te sluiten. Er ontbreekt namelijk een machtiging bij landsbesluit. Derhalve heeft de GevMin in strijd met de wet gehandeld door het ondertekenen van deze overeenkomst zonder formeel hiervoor te zijn gemachtigd.

Met betrekking tot rechtmatigheid van de aankoop van het pand te Prinsegracht 63-65 concludeert de Rekenkamer dat:

- ondanks dat er geen raadsbeslissing aanwezig is waaruit blijkt dat de RvM formeel de goedkeuring heeft gegeven voor de aankoop van het pand de GevMin is overgegaan tot het kopen van het pand. Zij heeft zich gebaseerd op twee raadsbeslissingen die niet expliciet de goedkeuring voor de aankoop gaven.
- de GevMin op het moment van het afsluiten van de koopovereenkomst op 1 juli 2015 daartoe niet gemachtigd was. Derhalve heeft de GevMin de koopovereenkomst op dat moment onrechtmatig afgesloten. Met het achteraf alsnog vaststellen van een machtiging bij landsbesluit dat terugwerkt tot 1 juli 2015 is de koopovereenkomst rechtmatig gemaakt.

Daarnaast is gebleken dat zowel bij het verkoop- als het aankoopproces de doelmatigheidseisen niet voldoende in acht zijn genomen.

Doelmatigheid verkoop

De conclusie dat de verkoop niet geheel conform de doelmatigheidseisen is verlopen is gebaseerd op onze constatering dat de regering geen doelstelling heeft geformuleerd die aanleiding kon zijn voor verkoop van de panden. Het ontbreken van de doelstellingen heeft naar onze mening ook gezorgd dat het verkoopproces onbeheersbaar is geworden. Ook bleek vooraf geen onderzoek te zijn gedaan naar de mogelijkheden voor samenwerking met andere instanties om inzichtelijk te maken welke voordelen te behalen zijn. Het KGMC heeft verder niet onderbouwd dat de panden niet meer hersteld konden worden.

Doordat het verkoopproces niet is afgerond is de financiële schade beperkt gebleven tot de op dat moment door het KGMC gemaakte kosten voor het doorlopen het proces. Deze kosten bedragen € 83.735 (zijnde NAf 163.811). Daarnaast heeft het Land te maken met extra kosten aan nutsvoorzieningen voor behoud van de oude panden die niet meer in gebruik zijn door het KGMC. Hiervoor heeft het Land tot en met eind 2019 ongeveer € 81.903 (zijnde NAf 167.753) betaald.

Doelmatigheid aankoop

Ten aanzien van de aankoop baseren wij onze conclusie dat de aankoop niet aan de doelmatigheidseisen voldoet omdat wij geconstateerd hebben dat vooraf niet onderzocht is in welke mate het KGMC schaalvoordelen kan behalen met een 'Curaçao house'. Het KGMC kon ook geen onderbouwing geven voor de door hen aangedragen redenen voor de aankoop en er is ook geen besluit waaruit blijkt dat de regering de realisatie van een 'Curaçao house' als doel heeft geformuleerd. Ook uit het regeerprogramma over de periode 2013 tot en met 2016 blijken geen doelen met betrekking tot dit aspect. Daarnaast waren de betreffende instanties niet betrokken bij de aankoop en was de beslissing voor het kopen van een nieuw pand vooraf niet goed voorbereid met een analyse van de kosten voor het onderhouden en renoveren van de panden aan de Badhuisweg ten opzichte van de kosten voor het kopen van een nieuw pand.

De aankoop van het nieuwe pand heeft het KGMC € 312.357 (zijnde NAf 700.305) meer gekost dan verwacht was. De totale aankoopkosten inclusief de kosten van inrichting en verhuizing bedragen € 2.340.885 (zijnde NAf 5.245.052).

In totaal heeft de verkoop en aankoop van de panden het Land tot eind 2019 € 2.506.523 (zijnde NAf 5.576.616) gekost terwijl de kosten van achterstallig onderhoud ongeveer €845.340 bedragen. Derhalve heeft de aankoop en verkoop van de panden van het KGMC Curaçao € 1.661.183 (zijnde NAf 3.688.127) extra gekost ten opzichte van de kosten voor het plegen van achterstallig onderhoud. Deze kosten worden met de tijd hoger omdat het KGMC de kosten van nutsvoorziening en klein onderhoud moet blijven betalen en de onderhoudsstaat van de panden met verloop van tijd steeds achteruit gaat.

6.2 Aanbevelingen

Op basis van de eerder vermelde constatering en bevelen wij de Staten aan om:

1. van de regering te eisen om alvorens te beslissen over de toekomst van de panden van Curaçao in Den Haag, de huidige minister van VVRP te verzoeken om:
 - a. zo snel mogelijk de staat van onderhoud van de vier panden te doen vaststellen door deskundigen en de Staten hierover te berichten. Hierdoor kunnen de regering en de Staten inzicht krijgen in het technische prestatieniveau en de kwaliteit van de gebouwen;
 - b. de verschillende scenario's voor de panden uit te werken waarbij voor korte, middellange en lange termijn inzichtelijk wordt gemaakt wat de impact van onderhoud en renovatie van de panden is ten opzichte de verkoopwaarde van de panden. Op basis van het inzicht in de waardeontwikkeling en kostenoverwegingen kan de regering een weloverwogen keuze maken of zij investeert in het onderhoud dan wel de panden afstoot. Daarnaast dient de regering zorg te dragen voor de allocatie van de benodigde middelen ter financiering van de gemaakte keuze;
 - c. een huisvestingsbeleid te doen opstellen waarin het Ministerie van VVRP de strategie beschrijft die zij zal toepassen met betrekking tot de vier panden van het KGMC. Aan dit beleid dienen de doelstellingen van de regering die voor het KGMC ten aanzien van huisvesting gelden als grondslag. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de doelstellingen en taakgebieden van het KGMC. Aan de hand van de doelstellingen moet vast komen te staan wat de behoefte aan benodigde werkplekken en functionele ruimtes is;
 - d. de procedures, rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die betrekking hebben op de aankoop, onderhoud en verkoop van onroerende

goederen te beschrijven en te communiceren aan de ministeries. Het moet eenduidig zijn vastgelegd aan welke eisen het beheer van onroerende goederen moet voldoen zodat op een verantwoorde wijze wordt omgegaan met de onroerende goederen die aan het Land toebehoren.

2. van de regering te eisen dat in het vervolg voor alle verkoop van onroerende zaken van het Land tijdig contact wordt opgenomen met het Ministerie van VVRP voor de nodige begeleiding door de uitvoeringsorganisatie Domeinbeheer.
3. juridisch advies op te vragen over de mogelijke aansprakelijkheid van de betrokken bestuurders ten aanzien van de gemaakte kosten vanwege het onrechtmatig danwel ondoelmatig handelen in het proces van aankoop en verkoop van de panden.

7. Ambtelijke, bestuurlijke en overige reacties

Het rapport is in het kader van wederhoor aangeboden aan het KGMC, de toenmalige GevMin, de toenmalige Minister President en de huidige ministers van het Ministerie van Algemene Zaken en VVRP. De onderdelen van het conceptrapport die betrekking hebben op de input van de Ministeries van Algemene Zaken, Financiën en VVRP zijn aan de betreffende SGs aangeboden voor eventueel commentaar. Wij hebben getracht in contact te treden met de toenmalige jurist van het KGMC zodat ook aan haar het conceptrapport aangeboden kon worden voor wederhoor. Tot op het moment van uitbrengen van dit rapport hebben wij echter geen contact met haar kunnen leggen.

Op basis van de ontvangen reacties is het conceptrapport waar nodig bijgewerkt. In de navolgende paragrafen zijn de meest relevante reacties opgenomen en waar nodig onze opmerkingen daarop.

7.1 Ambtelijke reactie

7.1.1 Reactie KGMC

Het conceptrapport is op 6 augustus 2020 aan het KGMC aangeboden voor commentaar. Op 12 augustus heeft het KGMC uitstel verzocht. Na het verkregen uitstel heeft het KGMC op 28 augustus een reactie gegeven. De huidige GevMin heeft benadrukt in zijn reactie dat de onderzochte feiten zich grotendeels hebben afgespeeld tijdens de ambtstermijn van één van zijn voorgangers. Verder beaamt hij dat de beschreven feiten en omstandigheden zoals opgenomen in het conceptrapport, overeenkomen met het dossier over dit onderwerp dat bij het KGMC aanwezig is.

7.1.2 Reactie SG van het Ministerie van Algemene Zaken

De onderdelen van het conceptrapport die betrekking hebben op de input van het Ministerie van Algemene Zaken zijn op 12 augustus 2020 aan de SG aangeboden met het verzoek om het rapport door te nemen en binnen twee weken te voorzien van eventueel commentaar. De SG heeft tot tweemaal (zowel op 25 augustus als op 14 september) om uitstel verzocht. Na het verkregen uitstel heeft de SG op 17 september 2020 gereageerd. In haar reactie geeft zij aan geen inhoudelijke of tekstuele opmerkingen te hebben op de aan haar toegezonden onderdelen van het conceptrapport.

7.1.3 Reactie SG van het Ministerie van Financiën

De SG ad interim heeft de onderdelen van het conceptrapport die betrekking hebben op haar ministerie op 13 augustus 2020 aangeboden gekregen. Op 25 augustus 2020 heeft zij haar reactie gestuurd. Haar reactie heeft betrekking op het advies van de sector directeur van Financiën waarin zij aangaf geen bezwaar te hebben om in te stemmen met het aangaan van een overeenkomst met de makelaar ter ondersteuning van het KGMC in tegenstelling tot hetgeen in de aanbestedingsprocedure was opgenomen. In haar reactie geeft zij aan dat toentertijd geen zwaarwegende bezwaren onderkend waren tegen het toestaan van deze wijziging met het oog op landsbelang. Nu geeft de SG ad interim aan dat landsbelang gezien de omvang van de bedragen welke gemoed zijn met de aankoop en verkoop van de panden, juist gediend is met de ondersteuning door een ervaren en capabele makelaar.

Aangezien landsbelang niet eenduidig gedefinieerd is in de richtlijn kan door de Rekenkamer moeilijk beoordeeld worden of de reden die de SG ad interim thans aandraagt het landsbelang inderdaad dient. In ieder geval is in het advies van de sector directeur van Financiën gedateerd 14 oktober 2014 geen reden vermeld.

7.1.4 Reactie SG van het Ministerie van VVRP

Op 13 augustus 2020 heeft de SG van het ministerie de onderdelen van het conceptrapport betrekking hebbende op zijn ministerie voor reactie aangeboden gekregen. Op 7 september 2020 is namens hem uitstel verzocht. Na het verkregen uitstel is door hem op 28 september een reactie verstuurd. In zijn reactie beaamt hij dat het gehele proces tot het ondertekenen van een koopovereenkomst door het KGMC met de koper inderdaad heeft plaatsgevonden buiten de betrokkenheid van het ministerie. Verder geeft hij aan dat de minister van VVRP, na kennis te hebben genomen van de verkoop, nauw overleg heeft onderhouden met de jurist van het KGMC om te trachten een en ander in juiste banen te leiden. Hij benadrukt dat alle voorafgaande onderhandelingen en ondertekening van de koopovereenkomst buiten kennis van het Ministerie van VVRP is geschied.

Met betrekking tot de vastlegging van de procedure heeft de SG in zijn reactie vermeld dat de wettelijke procedure voor de verkoop van onroerende zaken weldegelijk bekend

is bij de uitvoeringsorganisatie Domeinbeheer. Volgens hem is hetgeen vermeld⁵² is om de minister van VVRP te verzoeken “..... om de betreffende omslag naar de minister van Algemene Zaken door te verwijzen ter beschrijving van de betreffende procedure van verkoop” voor meerdere interpretaties vatbaar. Hij is van mening dat deze formulering door de Rekenkamer onjuist is opgevat. Hij geeft hierbij aan dat de zinsnede “..... ter beschrijving van de betreffende procedure” niet anders kan worden geïnterpreteerd dan dat het de bedoeling was om het verkoopproces bekend te maken. De Rekenkamer is van mening dat de bepaling opgenomen in de wet nader uitgewerkt moet worden in procedures waardoor de afspraken en werkinstructies in de praktijk voor alle betrokkenen eenduidig is. Deze procedures zijn tot op dit moment nog niet beschreven.

7.2 Overige reacties

7.2.1 Reactie toenmalige GevMin

Op 5 augustus 2020 is het rapport in concept aangeboden aan de GevMin. Tevens zijn enkele voor de Rekenkamer openstaande punten aan de GevMin voorgelegd. Zij heeft op 24 augustus per mail om uitstel verzocht mede vanwege problemen met een laptop waar alle documenten op zouden staan. De laptop is volgens haar voor reparatie opgestuurd waardoor zij om respijt van vier weken heeft verzocht. Dit verzoek is door de Rekenkamer gehonoreerd. Op 19 september heeft de GevMin haar reactie gestuurd met het vriendelijke doch dringende verzoek om deze in zijn geheel in het eindrapport mee te nemen. Op basis van dit verzoek hebben wij haar reactie als bijlage 5 van dit rapport opgenomen.

Ondanks het gegeven respijt om de stukken alsnog op te kunnen zoeken op de laptop, heeft de GevMin in haar reactie aangegeven de informatie niet op haar netvlies te hebben en heeft zij de gevraagde documenten niet opgestuurd. Volgens haar zouden de documenten of bij het KGMC, de secretaris van de RvM, de SG van het Ministerie van Algemene Zaken danwel bij het Ministerie van VVRP beschikbaar zijn.

In haar reactie geeft de GevMin ook aan dat zij in het aankoopproces van het nieuwe pand het Land in drie gevallen geld heeft bespaard maar dat de Rekenkamer deze besparingen niet heeft meegenomen in de analyse van de kosten. De GevMin heeft echter geen relevante documenten ter staving van haar opmerking toegevoegd. Zoals

⁵² in hun adviesbrief van 2 september 2015

reeds vermeld in paragraaf 5.2.2. is in het onderzoek niet gebleken dat er vooraf een kostenraming voor de aankoop is opgesteld en geaccordeerd. Door het ontbreken van vermelde kostenraming kan ons inziens geen sprake zijn van een besparing. Daarnaast is de Rekenkamer van mening, dat de redenering van de GevMin dat het verlagen van de aankoopprijs van het pand van € 2.750.000 (NAf 6.165.500) naar € 2.025.000 als winst moet worden beschouwd, niet juist is. Immers, oorspronkelijk is met de makelaar overeengekomen dat het aan te schaffen pand in de prijsmarge van € 1.500.000 tot € 2.000.000 k.k. moet vallen. Derhalve is zelfs het onderhandelde bedrag ad € 25.000 meer dan de bovengrens van deze prijsmarge. Gezien de ontbrekende kostenraming en de onjuiste redenering van de GevMin over de aankoopprijs kunnen wij onmogelijk op haar verzoek ingaan om de financiële paragraaf in dit rapport aan te passen.

Ter onderbouwing van haar opmerking over de slechte onderhoudsstaat van de panden, heeft zij de notitie met als onderwerp 'Verslag beklagenswaardige situatie kantoorgebouwen KGMC' toegevoegd. Deze notitie dateert van 4 april 2014 en is opgesteld door de toenmalige interim directeur van het KGMC. Zoals wij reeds hebben vermeld in paragraaf 3.2 zijn er geen documenten aangetroffen waarin de gebreken zijn vastgelegd en onderbouwd door deskundigen. Dit geldt eveneens voor dit document.

7.2.2 Reactie toenmalige Minister President

De toenmalige Minister President heeft het conceptrapport met enkele openstaande punten op 6 augustus 2020 ontvangen. Op 18 augustus 2020 heeft de Rekenkamer zijn reactie ontvangen. In zijn reactie heeft hij vermeld dat hij zich niet geheel kan verenigen met de inhoud van het conceptrapport. Hij heeft echter niet aangegeven op welke punten hij zich niet met de inhoud kan verenigen.

De toenmalige Minister President geeft in zijn reactie aan dat de toenmalige RvM met het besluit van 20 mei 2015 impliciet akkoord is gegaan met de aankoop van het nieuwe pand. Hiermee wordt de constatering dat de RvM geen besluit heeft genomen waarin de koop van het pand aan de Prinsegracht 63-65 expliciet wordt goedgekeurd bevestigd. Voor zover hij zich kan herinneren was toentertijd de keuze voor een nieuw meer centraal gelegen huisvesting voor het KGMC een dringende behoefte. Een onderbouwing alsook bewijsstukken op basis waarvan hij deze dringende behoefte baseert, is niet toegevoegd.

Ook vindt hij het betreuenswaardig dat de verhuizing van de SSC NL en het CTBE, met de nodige efficiëntere dienstverlening en bedrijfsvoering als resultaat, nog steeds niet is gerealiseerd. Hiermee beaamt hij dat geen efficiencyslag is behaald.

7.3 Bestuurlijke reacties

Het conceptrapport is in het kader van bestuurlijk hoor en wederhoor op 22 oktober 2020 aangeboden aan de ministers van Algemene Zaken en VVRP. Wij hebben tot op het moment van aanbieding van dit rapport aan de Staten geen reactie ontvangen van geen van beide ministers.

8. Nawoord Rekenkamer

De Rekenkamer constateert op basis van het uitgevoerde onderzoek en de ontvangen reacties van de ministeries, de desbetreffende ministers en de overige actoren dat niet zorgvuldig is gehandeld bij de verkoop en aankoop van de panden van het KGMC. Als gevolg hiervan is zowel het aankoop- als het verkoopproces noch rechtmatig noch doelmatig verlopen. Hierdoor heeft het Land financiële schade geleden. Doordat de verkoop niet is doorgegaan is de schade met betrekking tot de verkoop van de panden beperkt gebleven tot NAf 163.811. Het ondoelmatig handelen bij de aankoop heeft het Land NAf 3.688.127 extra gekost doordat gekozen is voor aankoop van een nieuw pand voor NAf 5.576.616 terwijl de renovatie van de panden naar schatting NAf 1.888.489 zou hebben gekost.

Zolang geen beslissing wordt genomen wat er met de kantoorpanden aan de Badhuisweg en de ambtswoning aan de Wagenaarweg zal worden gedaan, zal het Land de kosten van nutsvoorziening van deze kantoorpanden moeten blijven betalen. Vanaf mei 2014 tot en met eind 2019 waren deze kosten NAf 167.753. Hoe langer de beslissing uitblijft, des te hoger deze extra kosten zullen worden.

Bijlage 1: Resultaten toetsing rechtmatigheid verkoop- en aankoopproces.

- Aan het criterium is voldaan
 - Aan het criterium is niet voldaan
 - Onzeker of aan het criterium is voldaan
- Het criterium geldt niet voor dit proces
 - Het criterium is door ontbinding van de verkoopovereenkomst niet meer van toepassing

Wettelijk kader		Omschrijving	Verkoopproces	Aankoopproces
Staatsregeling van Curaçao	Artikel 33 lid 3	In de vertegenwoordiging van Curaçao buiten rechte wordt telkens bij landsbesluit voorzien.	●	●
	Artikel 34	Alle landsverordeningen en landsbesluiten worden door de Gouverneur en door een of meer ministers ondertekend.	●	●
Lv domaniale gronden	Artikel 2 lid 1	Alleen wanneer het in het belang van het Land wenselijk is worden domaniale gronden of andere domaniale rechten vervreemd.	●	●
	Artikel 2 lid 2	Vervreemding van domaniale gronden of andere domaniale rechten geschiedt door of namens de Gouverneur met in achtneming der voorschriften bij of krachtens deze landsverordening gesteld.	●	●
	Artikel 3 lid 1	Verkoop van domaniale gronden of andere domaniale rechten geschiedt in het openbaar wanneer de verkoopwaarde meer dan NAf 50.000,- (vijftig duizend gulden) bedraagt, en behoeft de goedkeuring bij landsverordening.	●	●
	Artikel 6	De eigendom van de vervreemde domaniale gronden of andere domaniale rechten gaat niet eerder tot de wederpartij over, dan nadat de levering daarvan geschied is overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van Curaçao.	●	●
	Artikel 10 lid 1	Het vervreemden of bezwaren van domaniale gronden of andere rechten op enigerlei wijze anders dan in de artikelen 4 tot en met 9 omschreven, kan alleen geschieden na daartoe verkregen goedkeuring bij landsverordening.	●	●
Lv domaniale gronden	Artikel 10 lid 2	Rechtshandelingen betreffende vervreemdingen of daden van beheer zijn nietig wanneer zij zijn aangegaan zonder de bij deze landsverordening voorgeschreven goedkeuring bij landsverordening.	●	●

Wettelijk kader	Omschrijving	Verkoopproces	Aankoopproces	
Lv C-2010	Artikel 11	In de toelichting bij het ontwerp van een landsverordening, landsbesluit, houdende algemene maatregelen, of ministeriële beschikking met algemene werking, waarin nieuwe beleidsvoornemens of toezeggingen met betrekking tot het te voeren beleid worden uitgewerkt, wordt een afzonderlijk onderdeel opgenomen waarin de financiële gevolgen voor en de dekking door het Land worden vermeld. Een dergelijk financieel onderdeel wordt eveneens opgenomen in andere stukken waarin beleidsvoornemens of toezeggingen aan de Staten worden medegedeeld.	●	●
	Artikel 46 lid 1	Wijziging van de begroting geschiedt bij of krachtens een landsverordening tot wijziging van die begroting of een landsverordening tot vaststelling van de jaarrekening.	●	●
Het reglement van orde voor de RvM	Artikel 14 lid 1	Tot het nemen van een besluit is de aanwezigheid van meer dan de helft van het aantal ministers, de Minister President of vice-minister President inbegrepen, vereist.	●	●
	Artikel 14 lid 2	De besluiten van de raad worden bij meerderheid van stemmen genomen, waarbij iedere aanwezige minister één stem heeft.	●	●
	Artikel 14 lid 5	De Minister President ondertekent alle besluiten van de raad.	●	●
Instructie Gevolmachtigde Minister 2012	Artikel 3	De Gevolmachtigde Minister ontvangt verzoeken, machtigingen of nadere instructies van de regering door tussenkomst van de Minister President.	●	●
	Artikel 4 lid 1	De Gevolmachtigde Minister handelt namens de regering. Hij voert daartoe het nodige overleg met de regering.	●	●
	Artikel 18	Voor de behandeling van eigen aangelegenheden van Curaçao ontvangt de Gevolmachtigde Minister zijn instructies rechtstreeks van de Minister onder wiens bevoegdheid de desbetreffende aangelegenheid ressorteert na overleg met, dan wel door tussenkomst van de Minister President.	●	●
Interne richtlijn aangaan van financiële verplichtingen (aanbestedingsprocedures)	Punt 15 op pagina 5 van de AO-procedure Aangaan van Financiële Verplichtingen.	De afwijking van de aanbestedingsprocedures wordt enkel in het Landsbelang verleend door de Minister van Financiën.	●	●

Bijlage 2: Verkoopgebeurtenissen in chronologische volgorde

Datum	Gebeurtenissen gerelateerd aan de verkoop van de panden
15 oktober 2014	De RvM is akkoord ⁵³ gegaan om af te wijken van de aanbestedingsprocedure voor het aangaan van een overeenkomst met makelaar A voor de ondersteuning van de GevMin in het traject van aankoop van een nieuw pand en de verkoop van de panden aan de Badhuisweg 173-175.
10 februari 2015	Makelaar B brengt een voorstel dienstverlening verkoop onroerend goed uit (verkoop ambtswoning).
17 februari 2015	Makelaar A brengt een voorstel dienstverlening verkoop onroerend goed uit (verkoop kantoorpanden).
18 februari 2015	De GevMin ondertekent de opdracht aan makelaar A voor de verkoop van de twee kantoorpanden aan de Badhuisweg.
3 maart 2015	De GevMin ondertekent de opdracht aan makelaar B voor de verkoop van de ambtswoning te Wagenaarweg 3.
2 september 2015	De RvM beslist ⁵⁴ om de GevMin te machtigen om de voorlopige verkoopakte van de panden, gronden en erfpachtrecht te Badhuisweg te sluiten.
28 september 2015	De GevMin ondertekent de voorlopige koopovereenkomst met de kopers van de drie panden voor € 2.875.000 (NAf 6.445.750) ⁵⁵ met als uiterlijke goedkeuringsdatum door de Staten 15 december 2015.
15 december 2015	De GevMin en de kopers ondertekenen de eerste allonge op de voorlopige koopovereenkomst voor verlenging van de uiterlijke goedkeuringsdatum door de Staten met drie maanden tot 15 maart 2016.
9 maart 2016	De RvM gaat akkoord ⁵⁶ met het aanbieden van de ontwerp landsverordening strekkende tot de goedkeuring van de verkoop van de panden, gronden en erfpachtrecht van het Curaçaohuis d.t.k.v. de Gouverneur aan de Raad van Advies voor advies.
15 maart 2016	De GevMin en de kopers ondertekenen de tweede allonge op de koopovereenkomst voor verlenging van de uiterlijke goedkeuringsdatum door de Staten met drie maanden tot 15 juni 2016.
5 juli 2016	De GevMin en de kopers ondertekenen de derde allonge op de koopovereenkomst voor verlenging van de uiterlijke goedkeuringsdatum door de Staten met zes maanden tot 15 december 2016.
7 december 2016	De RvM beslist ⁵⁷ om: <ul style="list-style-type: none"> - gezien de juridische complexiteit van de verkoop van de panden om de jurist van het KGMC te machtigen om de openbare rechtspersoon het Land te vertegenwoordigen bij deze verkoop; - het conceptmachtigingsbesluit aan de Gouverneur ter ondertekening te bieden; - de inliggend ontwerp-landsverordening tot goedkeuring van de verkoop van de panden aan de Badhuisweg 173 en 175 en "Wagenaarsweg 5" d.t.k.v. de Gouverneur aan de Staten te bieden;

⁵³ Zaaknummer: 2014/048396

⁵⁴ Zaaknummer: 2015/038971

⁵⁵ Tegen een koers van 2,242

⁵⁶ Zaaknummer: 2015/038971

⁵⁷ Zaaknummer: 2015/038971

Datum	Gebeurtenissen gerelateerd aan de verkoop van de panden
	<ul style="list-style-type: none"> - de GevMin te instrueren om in overleg te treden met de kopers om de looptijd van de totstandkoming van de goedkeuringslandsverordening met drie maanden te verlengen; - de GevMin te instrueren om indien kopers niet bereid zijn om aan de verlenging mee te werken, de voorlopige koopovereenkomst te ontbinden.
12 december 2016	De Gouverneur en de toenmalige minister van VVRP ondertekenen het landsbesluit ⁵⁸ tot machtiging van de jurist van KGMC om het Land te vertegenwoordigen bij de verkoop van de panden terugwerkend tot 28 september 2015.
16 december 2016	De GevMin en de kopers ondertekenen de vierde allonge op de koopovereenkomst voor verlenging van de uiterlijke goedkeuringsdatum door de Staten met drie maanden tot 15 maart 2017.
8 maart 2017	<p>De RvM beslist⁵⁹ om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de GevMin te instrueren om in overleg te treden met de kopers om de looptijd van de totstandkoming van de goedkeuringslandsverordening met drie maanden te verlengen; - de GevMin te instrueren om indien de kopers niet bereid zijn om aan die verlenging mee te werken, de voorlopige koopovereenkomst te ontbinden; - de GevMin toe te staan om een vergoeding van maximaal € 25.000 met de kopers overeen te komen voor de door hen gemaakte verlengingskosten; - het concept-landsbesluit aan te passen zodat de GevMin gemachtigd wordt om de openbare rechtspersoon Curaçao te vertegenwoordigen.
14 maart 2017	De toenmalige GevMin ⁶⁰ en de kopers ondertekenen de vijfde allonge op de koopovereenkomst voor verlenging van de uiterlijke goedkeuringsdatum door de Staten met drie maanden tot 15 juni 2017.
7 juni 2017	De RvM beslist ⁶¹ om de huidige GevMin te machtigen om de overdracht van de drie (3) panden uit te stellen met zes (6) maanden tot 15 december 2017.
14 juni 2017	De huidige GevMin ontbindt de koopovereenkomst met de kopers.

⁵⁸ Landsbesluit nummer 16/3540

⁵⁹ Zaaknummer: 2017/009321

⁶⁰ GevMin van het kabinet in de periode van 23 december 2016 tot 24 maart 2017

⁶¹ Zaaknummer: 2017/18787

Bijlage 3: Aankoopgebeurtenissen in chronologische volgorde

Datum	Gebeurtenis gerelateerd aan de aankoop van het pand
11 september 2014	Makelaar A doet een voorstel tot dienstverlening aan het KGMC voor de ondersteuning bij de aankoop.
Onbekend	De GevMin ondertekent het dienstverleningsvoorstel voor de ondersteuning van KGMC bij de aankoop.
3 oktober 2014	De verhuiscommissie van het KGMC die belast was met het bezichtigen van diverse panden brengt haar rapport uit aan de GevMin over mogelijke opties.
7 oktober 2014	De GevMin stuurt een brief naar de toenmalige Minister President tevens minister van Algemene Zaken, kopie conform aan de toenmalige minister van Financiën ⁶² waarin zij verzoekt om haar akkoord te geven om te starten met de onderhandelingen voor de aanschaf van het kantoorpand te Prinsegracht 63-65 en het maximaal hiervoor te besteden bedrag aan te wenden.
8 oktober 2014	De RvM beslist ⁶³ om het verzoek van de GevMin van 7 oktober 2014 voor spoedadvies door te sturen naar de sector directeur van Financiën.
13 oktober 2014	De SG van het Ministerie van Algemene Zaken verzoekt de toenmalige minister van Algemene Zaken bij brief ⁶⁴ om de toenmalige minister van Financiën te benaderen voor evaluatie van het verzoek van het KGMC om af te wijken van de aanbestedingsprocedures zodat de opdracht tot het uitwerken van een voorstel voor aan- en verkoop van de panden aan de makelaar kan worden verstrekt.
14 oktober 2014	De sector directeur van Financiën brengt schriftelijk ⁶⁵ advies uit aan de toenmalige minister van Financiën. Het advies houdt in dat: <ul style="list-style-type: none"> - kon worden ingestemd met de afwijking van openbare aanbesteding; - de nadruk in eerste instantie dient te liggen op de verkoop van de huidige panden voordat het aankooptraject kan worden afgerond; - het toekennen van een machtiging van maximaal € 20.000 (zijnde NAF 44.680)⁶⁶ voor de ondersteuning door de makelaar; - niet kon worden ingestemd met het verzoek van de GevMin om te mogen onderhandelen voor de aanschaf van het pand te Prinsegracht 63-65.
15 oktober 2014	De RvM accordeert ⁶⁷ om af te wijken van de aanbestedingsprocedure voor het aangaan van een overeenkomst met makelaar A voor de ondersteuning van de GevMin in het traject van aankoop van een nieuw pand en de verkoop van de panden aan de Badhuisweg 173-175.
23 oktober 2014	Het KGMC ontvangt via makelaar A een concept koopvoorstel inzake het pand aan de Prinsegracht 63-65 van de eigenaren van het pand.
5 december 2014	De GevMin informeert de toenmalige minister van Algemene Zaken per mail, kopie conform aan de toenmalige minister van Financiën, dat het bod van het KGMC voor de aankoop van het pand aan de Prinsegracht 63-65. voor

⁶² Kenmerk: GevMin/14K/1167

⁶³ Zaaknummer: 2014/047716

⁶⁴ Nummer: AZ/MS/FIN/130 en zaaknummer: 2014/048396

⁶⁵ Kenmerk: 2014/048396

⁶⁶ Tegen een koers van 2,234

⁶⁷ Zaaknummer: 2014/048396

Datum	Gebeurtenis gerelateerd aan de aankoop van het pand
	€ 2.025.000 (NAf 4.523.850) ⁶⁸ is geaccepteerd op voorwaarde dat de overdracht voor eind 2014 plaatsvindt.
11 mei 2015	De sector directeur van Financiën brengt schriftelijk ⁶⁹ advies uit aan de toenmalige minister van Financiën om, rekening houdende met het RvM-besluit van 15 oktober 2014, positief te beslissen over een begrotingswijziging t.w.v. NAf 4.000.000 voor het dienstjaar 2015 en de begrotingswijziging in de eerst volgende suppletoire begroting mee te nemen.
20 mei 2015	De RvM accordeert bij besluit ⁷⁰ de door de sector directeur van Financiën voorgestelde begrotingswijziging, met toepassing van artikel 47 derde lid van de Lv C-2010 voor de financiering van de aankoop. Tevens was de RvM akkoord dat deze wijziging wordt meegenomen in de suppletoire begroting ten behoeve van de aankoop en verkoop van de panden van het KGMC.
29 juni 2015	De inspecteur van de keuringsinstantie levert het bouwkundig rapport op van het pand aan de Prinsegracht.
1 juli 2015	De GevMin ondertekent de koopovereenkomst voor het pand aan de Prinsegracht.
2 juli 2015	Het KGMC verhuist naar de Prinsegracht.
7 juli 2015	Het KGMC viert de officiële opening van haar nieuwe kantoorpand.
13 augustus 2015	De Gouverneur en de toenmalige minister van Algemene Zaken stellen het landsbesluit ter machtiging van de GevMin om de overeenkomst te sluiten met terugwerkende kracht tot 1 juli 2015 vast.
13 november 2015	De regering dient de tweede suppletoire begroting 2015 met de begrotingswijziging t.w.v. NAf 4.000.000 voor het financieren van de aankoop van het kantoorpand ter goedkeuring in.
28 december 2016	De Staten stellen de tweede suppletoire begroting 2015 met de begrotingswijziging t.w.v. NAf 4.000.000 voor het financieren van de aankoop van het kantoorpand vast.

⁶⁸ Tegen een koers van 2,234

⁶⁹ Kenmerk: 2015/020821

⁷⁰ Zaaknummer: 2015/020821

Bijlage 4: Overzicht communicatie tussen de GevMin en de regering inzake de verkoop

Communicatiemiddel en datum	Contact GevMin met de regering van Curaçao door tussenkomst van de toenmalige Minister President	Reactie vanuit regering
15 oktober 2014	Het document op basis waarvan de RvM akkoord is gegaan met afwijking van openbare aanbesteding voor ondersteuning van de GevMin bij de verkoop en aankoop van de panden ontbreekt.	De RvM neemt het besluit ⁷¹ om akkoord te gaan met de afwijking van de aanbestedingsprocedure voor het aangaan van een overeenkomst met de makelaar voor de ondersteuning van de GevMin in het traject van aankoop van een nieuw pand en de verkoop van de huidige panden van het KGMC gelegen aan de Badhuisweg 173-175.
Mail GevMin d.d. 15 januari 2015	De GevMin stuurt de validatie van de taxatierapporten verricht door de makelaar per mail door naar de toenmalige Minister President en de toenmalige minister van Financiën met het verzoek voor 1 februari 2015 het verkoopbedrag van elk pand aan het KGMC door te geven.	Uit de ontvangen documentatie blijkt niet dat de GevMin antwoord van de regering heeft gehad op dit verzoek. We hebben ook geen raadsbeslissing gevonden over het verkoopbedrag voor elk pand.
Mail GevMin d.d. 25 maart 2015	De GevMin stuurt op deze datum drie mails naar de toenmalige Minister President met de diverse biedingen met de vraag hoe ver zij kan gaan met de verkoopprijs van de drie panden.	De toenmalige Minister President heeft dezelfde dag aan de GevMin geantwoord waarin hij aangeeft dat de verkoop via de toenmalige minister van Financiën afgehandeld moet worden. Verder heeft de toenmalige Minister President zijn mening gegeven dat de drie panden in één keer verkocht moeten worden maar dat het advies van de toenmalige minister van Financiën leidend is. Uit de ontvangen stukken blijkt noch een reactie van de toenmalige minister van Financiën noch van de regering.
Mail GevMin d.d. 9 juli 2015	De GevMin stuurt de mail met het concept van de koopovereenkomst door naar de toenmalige Minister President en de toenmalige minister van Financiën en verzoekt om eventueel commentaar.	Dezelfde dag antwoordde de toenmalige Minister President met een kopie aan de toenmalige minister van Financiën en de toenmalige secretaris van de RvM. In zijn reactiemail geeft hij aan dat de GevMin de koopovereenkomst via de toenmalige secretaris van de RvM moet afhandelen en dat de GevMin voor de ondertekening van de koopovereenkomst een besluit

⁷¹ Zaaknummer: 2014/048396

		van de RvM alsook een machtiging via landsbesluit moet hebben.
Mail GevMin d.d. 15 juli 2015	De GevMin vraagt aan de toenmalige Minister President of zij de voorlopige verkoopakte kan tekenen of dat er gewacht moet worden.	De toenmalige Minister President antwoordde de GevMin op 19 juli 2015, met kopie conform aan de toenmalige minister van Financiën, dat het KGMC een brief moet sturen waaruit blijkt dat de GevMin inzake de verkoop van de panden conform het RvM-besluit heeft gehandeld en te verzoeken om een machtiging om een voorlopige verkoopakte te tekenen.
Brief GevMin d.d. 19 juli 2015 ⁷²	De GevMin verzoekt de toenmalige Minister President om in de komende RvM vergadering een besluit uit te lokken om haar te machtigen om de voorbereiding van de verkoop van de drie panden in gang te zetten. In deze brief verwijst de GevMin naar de RvM-besluiten van 15 oktober 2014 ⁷³ en 20 mei 2015 ⁷⁴ . Verder vermeldt de GevMin dat het taxatiebedrag van de panden € 2.930.000 bedraagt en de verkoopprijs € 2.875.000. Aan dit verzoek heeft de GevMin ook het voorlopige koopcontract en het besluit van 20 mei 2015 als bijlage toegevoegd.	De RvM besluit op 22 juli 2015 om het verzoek van de GevMin door te sturen naar de toenmalige minister van VVRP om de procedure betreffende de verkoop van de panden na te gaan. Op 2 september 2015 heeft de RvM gehoor gegeven aan het verzoek van de GevMin en is de RvM akkoord gegaan met het machtigen van de GevMin om de voorlopige verkoopakte van de panden, gronden en erfpachtrecht te Badhuisweg te sluiten met dien verstande dat in vermelde akte expliciet wordt vermeld dat e.e.a. onder voorbehoud van goedkeuring door de Staten van Curaçao geschiedt ⁷⁵ .

⁷² Kenmerk: GevMin/15K/785

⁷³ Zaaknummer: 2014/048396

⁷⁴ Zaaknummer: 2015/020821

⁷⁵ Zaaknummer: 2015/038971

Bijlage 5: Reactie toenmalige GevMin op het conceptrapport

Rotterdam sept 15 2020

Per email aan @info@rekenkamercuracao.cw

Algemene Rekenkamer Curacao

Ansinghstraat 28

Willemstad, Curacao

Beste heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw schrijven inclusief concept onderzoek rapport en openstaande vragen het volgende;

Het verbaast mij dat u na bijna 30 maanden onderzoek met een dergelijk summier rapport komt waar alle pijlen gericht zijn naar de handeling van de toenmalig Gevolmachtigde Minister (GevMin) graag wil ik u herinneren dat alle besluiten in de Ministerraad van Curacao zijn genomen en dat ik daar toe hebt gehandeld.

Ook ben ik zeer verbaast dat u mij voor stukken vraagt die;

- 1 bij het Kabinet van de Gevolmachtigde Minister aanwezig moeten zijn en uiteraard
- 2 bij de Secretaris van de RVM en de Secretaris General van Algemene zaken op Curacao
- 3 bij de VVRP op Curacao

Dat u mij na 6 jaar komt vragen naar stukken creëert u bij mij het gevoel dat niet volledig onderzoek heeft verricht, ik verzoek u dan ook vriendelijk om bij bovengenoemde personen en of afdelingen de naar uw mening nog ontbrekende informatie/stukken te vragen. Zoals u weet ben ik vanaf december 2016 niet in ambt.

Ik heb mij totaal afgesloten van mijn periode als GevMin en heb niet meer alle informatie op mijn netvlies.

In juni 2013 werd ik benoemd als Gevolmachtigde Minister van Curaçao in Nederland. Het kabinet Asjes had een regeer akkoord en i van de speerpunten hierin was het verhuizen van de toenmalig Curacao huis naar een meer geschikte en bereikbaarere locatie in Den Haag.

Tijdens mijn aankomst op de locatie Badhuisweg en Wagenaarweg trof ik een aantal gebouwen die zeer slecht aan toe waren. De locaties waren alle drie in een zodanige slechte staat dat ik gelijk het RVM op Curacao hiervan had bericht.

De panden waar de medewerkers van het Curacao huis waren gehuisvest waren afgekeurd, de brandtrappen waren reeds enige tijd afgezaagd, stroomvoorziening en ventilatie waren slecht en waren duidelijke signalen vanuit het personeel dat men zich niet veilig voelde.

(Zie rapport d.d. 4-4—2014)



Het kabinet is toen met akkoord van de RVM verhuisd naar een na gelegen pand op de Wagenaarweg.

In afwachting van het besluit van de RVM om tot een lange termijn oplossing te komen. De oplossing was het aankopen van een nieuwe pand en het verkopen van de bestaande panden.

Er is vanuit het RVM een besluit genomen en is er gestart met een makelaar om een geschikte pand te verkrijgen. Makelaar is gestart met de zoektocht naar een geschikte pand en op basis van de reeds bestaande taxatie rapporten de bestaande panden te verkopen, dit allemaal met goedkeuring van het RVM.

De makelaar vraagt een courtage van als ik goed op mijn netvlies heb 2.5 procent om een geschikte pand te vinden. Omdat wij een pand op Funda hebben gezien die beschikbaar was hebben wij naar mijn idee iets van 1 a 1.5% courtage met de makelaar afgesproken en betaald. Winst 1 voor het land Curacao dit zie helaas niet terug in uw raming.

Vervolgens beginnen de onderhandelingen vraagprijs voor Prinsengracht was tweemiljoen zevenhonderd en vijftig duizend euro. Na onderhandelingen heb ik het pand voor het Land Curacao voor het bedrag van tweemiljoen en vijftientwintig euro 2^e winst voor het land Curacao zevenhonderd en vijftientwintig duizend euro genoemde 2^e winst zie ik helaas ook niet in uw raming.

Er zijn inderdaad geïnteresseerde potentiële kopers geweest voor de panden aan de Badhuisweg en Wagenaarweg aan deze werd gevraagd om zich te richten aan de verkopende makelaar.

Ook werden wij met de neus op de feiten gedrukt dat er asbest was in de panden en uiteraard de zeer slechte staat van deze.

Met betrekking tot meubilair die u in uw raming noemt, de bestaande meubilair dateerde van een gift uit de jaren 70 van de toenmalige SSNA, de bureau stoelen hadden geen wielen meer stoelen waar stuk, vies en onveilig bureaus stonden vaak op bakstenen en hout om deze te balanceren.

Besluit werd genomen om nieuw, veilig meubilair aan te schaffen dit werd allemaal geregeld vanuit het verhuis project team. 3^e winst voor het land Curacao er kwam geen architect bureau van pas kosten werden gemanaged.

Graag licht ik u toe dat het land Curacao het pand aan de Wagenaarweg niet op zijn activa lijst had staan. Ik heb deze in 2014/2015 laten toevoegen misschien si dit antwoord op uw vraag nummer vier (4)

Ik heb u reeds in mijn interview gevraagd of u naar de verkoop van 1 van de panden door toenmalig Minister President Mevrouw Camelia Romer en de heer De Gouveia er is duidelijk precedent.

Vergeet u dit aub niet te melden?

Alle stukken en besluiten omtrent de verkoop en koop van de panden getekend door de Minister President en LB getekend door o.a. de Gouverneur kunt opvragen bij de het Kabinet van de GevMIN, Secretaris van de RVM, SG Algemene zaken en uiteraard de VVRP ik ga ervanuit dat de Gouverneur niet alleen bij het kruisje tekent maar wel checkt of zij inderdaad kan tekenen.

Alle allonges zijn getekend na goedkeuring van het RVM, ik kan mij niet herinneren dat ik in december 2016 een allonge getekend zou hebben als u mij deze kan sturen dan zal ik mijn handtekening kunnen verifiëren.



Dat de heer Westbroek als potentiële koper bij de makelaar c.q. Notaris heeft getekend is op basis van de door de RVM geaccordeerde werkzaamheden van Nadorp als makelaar.

Als u vragen heeft met betrekking tot de afwijking's verzoek van het Kabinet omtrent de aanbestedingsprocedure om Nadorp als makelaar te benoemen zal dat ongetwijfeld in het verzoek staan die moet u hebben ongetwijfeld ondertekend door de toenmalig Minister van Financien.

Als u vragen heeft met betrekking tot het LB van 13 augustus 2015, nummer 15/2736, nummers 2014/063922 en 2015/020821 die zal u ongetwijfeld hebben anders benoem u ze niet gelieve met de reeds genoemde personen en afdelingen checken het is voor mij 5 en 6 jaar geleden.

Uw vraag met betrekking tot de biedingen op de diverse panden kan ik u beantwoorden check de documentatie deze zal ongetwijfeld beschikbaar zijn bij de reeds genoemde personen en afdelingen.

Alle stukken met betrekking o de werkzaamheden van de makelaar zullen te vinden zijn bij de reeds genoemde personen en afdelingen.

Bouwkundig rapport is aangevraagd en uitgevoerd datum weet ik niet meer alle gebreken die zijn tegengekomen zijn op kosten van de verkopers gedaan/achterhaald. Deze informatie moet bij

Het Curacao huis aanwezig zijn.

Waarom Ballast Nedam verzocht is om de bouwkundige keuring te voeren kan ik mij niet herinneren maar ik ga ervan uit omdat deze kundig zijn. Zal ongetwijfeld ook te maken hebben met de prijs. U kunt dit ongetwijfeld ook checken met de reeds genoemde personen en instanties.

Verder sluit ik af met het volgende,

Ik heb naar eer en geweten mijn land vertegenwoordigd ondanks de vele negatieve berichtgevingen omtrent mijn als functioneren als GevMin, dit heb ik gedaan ook voor wijlen mijn broer, zijn wens was een professionele goed uitstralende vertegenwoordiging van zijn land op poten te zetten.

Dat er een aantal mensen zijn die in de huidige regering Staten van Curacao die mij van onwaarheden betichten is het geen issue iedereen ziet nu wie wel en wie niet.

Wilt u niet vergeten om svp uw financiële paragraaf in uw rapporten te passen? Dan kunt u zelf zien hoeveel geld ik het land Curacao heeft bespaard dat kan menige nu niet zeggen.

Marvelyne F. Wiels

Handwritten signature and the number 3 in a circle.