



> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

T.a.v. de heer M.J.C.M. Droste

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Atelier Rijksbouwmeester

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag

**Contactpersoon**  
Iris Thewessen

**Kenmerk**  
5733079

Onderwerp Inzet rijkseigendommen in de verstedelijkings-strategieën  
Datum 1 mei 2023

## **Tussentijdse aanbevelingen College van Rijksadviseurs Inzet rijkseigendommen (Rijksvastgoed en gronden) in de verstedelijkings- strategieën**

Geachte heer Droste,

### **Aanleiding**

Het ministerie van BZK/VRO heeft aan het Rijksvastgoedbedrijf via de beleidsbrief de vraag gesteld een bijdrage te leveren aan verschillende ruimtelijke opgaven (o.a. de woningbouwopgave). Hierbij gaat het om de centrale vraag hoe we rijks eigendommen, zowel vastgoed als gronden, beter kunnen inzetten in de zeven regionale verstedelijkingsstrategieën in Nederland. BZK/RVO wil de uitvoeringskracht van het RVB en de collega uitvoerende diensten nadrukkelijker inzetten voor maatschappelijke meerwaarde. Het CRA vindt dat een positieve ontwikkeling en werkt daar graag aan mee.

Het CRA is gevraagd mee te denken in een aantal sessies over wat Rijkseigendom kan betekenen in de zeven verstedelijkingsstrategieën en 17 grootschalige woningbouwgebieden en heeft kennisgenomen van de mini-atlas en Globale Kanskaart met aanbevelingen die opgesteld is door P&P. Het betreft de afronding van fase 1. Graag bieden we met onderstaande notitie een overkoepelende set aanbevelingen aan de directie Portefeuillemanagement en Portefeuillestrategie, die meegenomen kunnen worden in het aanbod van het RVB aan BZK in fase 2. Het CRA baseert deze aanbevelingen op jarenlange ervaring in advisering op het gebied van verstedelijking, gebundeld in een aantal publicaties, zoals het recent verschenen [Bouw in de buurt](#) (2022), [Advies Toekomst van het \(samen\)werken](#) (2022), [Dashboard verstedelijking](#) (2018) en [Metromix](#) (2019).

### **1. Ga voor de hoogste maatschappelijke meerwaarde**

De belangrijkste bijdrage van rijksvastgoed aan de verstedelijkingsopgave zit in de ontwikkeling van stedelijke kwaliteit. We waarderen de aanpak van de analysemethode die in fase 1 is gehanteerd waarbij alle maatschappelijke aspecten worden meegenomen, het gaat namelijk niet alleen om de mogelijke bijdrage aan woningbouw. Ook bestaand en nieuw rijksvastgoed kan een positieve bijdrage leveren aan gezonde verstedelijking en hierbij ook programmatisch verbinding zoeken met de inhoudelijke ambities van de verstedelijkingsstrategieën.

### **2. Als je bouwt: bouw in de buurt!**

We waarderen het dat de verstedelijkingsstrategieën die met de regio's zijn opgesteld vrijwel allemaal binnenstedelijk zijn en dus goed aansluiten bij ons advies Bouw in de Buurt (2022). Het is goed om met name bij de beschikbaarheid van gronden in de buitengebieden te kijken naar de rijksbrede doelen, zoals natuurontwikkeling, landbouw, energieopwekking en waterberging en teelt gewassen voor biobased bouwen. Bij locaties in de nabijheid van OV en voorzieningen (binnenstedelijk) kan woningbouw weer interessant zijn.

### **3. Beter benutten bestaande voorraad**

Het beter benutten en programmeren van de bestaande voorraad kan grote impact maken op een leefbare stad. Een kritische kijk op de bestaande vastgoedportefeuille, het bekijken van mogelijke herverdelingen en transformatie van toekomstig leegstaand vastgoed kan een grote bijdrage leveren. Zet leegkomende gebouwen in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf ook in voor de ontwikkeling van woningen of zet in op een functiemix indien deze gelegen zijn in of nabij voorzieningen en goed bereikbaar zijn. Projecten zoals Skills in de Stad, het Pieter Baan Centrum in Utrecht maar ook de Koepel in Breda zijn goede voorbeelden van deze aanpak.

### **4. Heb aandacht voor de fysieke (leef)omgeving van het vastgoed.**

De context is medebepalend voor de kwaliteit van een gebouw en vice versa draagt een gebouw ook bij aan de kwaliteit van zijn directe omgeving. Continueer en ontwikkel de gebiedsgerichte benadering. Wees daarbij een zorgvuldig rentmeester. Dat vraagt om zorgvuldige omgang met de bestaande historische, culturele, natuurlijke en maatschappelijke waarden.

Door ruimtes te ontwerpen voor meervoudig gebruik op geschikte plekken in het gebouw, kun je het gemeenschappelijke belang dienen en kwaliteit toevoegen aan de omgeving. Een gebouw is geen eiland, je moet veel meer denken in weefsels en netwerken. Geef betekenis aan het bestaande vastgoed van het Rijk in de verstedelijkingsopgave. Sluit hierbij aan op de RVB-handelingsperspectieven op basis van het onderzoek naar functiemix en Rijkseigendom op ooghoogte.

### **5. Zet in op de lange termijn en werk met collega uitvoerende diensten samen**

Op strategische locaties kan rijksvastgoed toekomstige gebiedsontwikkelingen aanjagen.

Bepaal daarom mét de regio wat de cruciale ontwikkelingen voor de regionale strategie zullen zijn. Als het Rijk daar met grond een vastgoed een bijdrage aan kan leveren is dat van cruciaal belang. Het Rijk heeft de slagkracht voor strategische stappen op

**Datum**  
1 mei 2023

grote schaal voor toekomstige ontwikkelingen. Samenwerking met collega uitvoerende diensten is hierbij cruciaal en heeft in het verleden ook tot positieve resultaten geleid (bv rondom Utrecht Centraal). We denken daarin als CRa graag mee met P&P en de nieuwe directie Rijksvastgoed en Ontwikkeling.

#### **6. Zet in op vernieuwing en schuw het experiment niet**

Het Rijksvastgoedbedrijf kan een rol spelen in het stimuleren van het nodige experiment in de volkshuisvesting. Denk hierbij aan het uitvragen van experimentele woonvormen, coöperatieve woonvormen, meer collectieve ruimtes en nadruk op meergeneratiewoningen zodat collectiviteit en betaalbaar wonen een impuls gaat krijgen.

Wij zijn benieuwd naar jullie reactie op onze aanbevelingen en we denken graag mee in de verdiepende sessies met de collega uitvoerende diensten.

Hoogachtend,

Francesco Veenstra  
Rijksbouwmeester