Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20952 2500 EZ Den Haag

De Minister voor Wonen en Rijksdienst
drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

College van Rijksadviseurs

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag
www.collegevanrijksadviseurs.nl

Contactpersoon
ir. R. Groot

rienke.groot
@rgd.minbzk.nl

Kenmerk
ARBM-CRA20141215

Kopie aan
dr. J.J.M. Uijlenbroek
DG Rijksvastgoedbedrijf
drs. P.R. Heij
DG Ruimte en Water
Voorzitter ICRV

Datum 15 december 2014
Betreft CRa-advies Rijksvastgoed in Beweging

Excellentie, geachte heer Blok,

Voorliggend advies van het College van Rijksadviseurs (CRa) is samengesteld als reactie op de brief die u op 28 augustus jongstleden naar de Tweede Kamer stuurde. In die brief maakt u gewag van uw voornemen om het CRa te betrekken bij de ruimtelijke afwegingen die u moet maken bij het afstoten of transformeren van rijksvastgoed. Dit advies is bovendien het vervolg op het in september 2013 door ons uitgebrachte advies over de Rijksvastgoedportefeuillestrategie (RVPS) 2014, waarin we aankondigden dit najaar dieper op de materie in te zullen gaan.

Kort samengevat adviseert het CRa u om de opgave van herontwikkeling of afstoot van overbodig geworden rijksvastgoed uit te werken in het besef dat elke fysieke interventie door de Rijksoverheid in een lokale setting vanuit een publieke verantwoordelijkheid moet worden voorbereid en geïmplementeerd. De overtolligstelling en eventuele vervreemding van het vastgoed door het Rijk is een proces met bouwkundige, ruimtelijke en maatschappelijke effecten dat gemakkelijk ten nadele maar – indien goed voorbereid – ook ten voordele van de kwaliteit van de leefomgeving kan uitpakken. We bieden u met dit advies graag een paar handvatten aan om in het proces van afstoot van rijksvastgoed aan het door u gebruikte adjectief 'weloverwogen' invulling te geven. Dat doen we tegen de achtergrond van de jarenlang opgebouwde ervaring in dossiers waar de bouw, verbouw of herontwikkeling van rijksvastgoed aan de orde is (geweest). Uit de RVPS en de recent verschenen brochure Aanpak Transformatie Rijksvastgoed blijken de expliciete intenties van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) om de afstoot op een brede ruimtelijke en maatschappelijke leest te schoeien. In voorliggend advies plaatst het CRa zich vierkant achter die ambitie.

Tegelijk met ons advies brengt ook de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur advies uit over vrijkomend rijksvastgoed. De Raad plaatst de opgave in het licht van de brede maatschappelijke verantwoordelijkheid die het Rijk per definitie heeft. Hij geeft daarvoor veel argumenten en doet een aantal beleidsmatige, organisatorische en operationele suggesties. Het CRa spitst dit advies toe op het doorlichten van de opgave op de kwalitatieve, ruimtelijke aspecten die erin verborgen zitten. We komen tot de conclusie dat daar waar het rijksvastgoed in beweging komt ruimtelijke planvorming noodzakelijk is.

Bouwstenen
De adviseurs van het Atelier Rijksbouwmeester en de leden van het CRa zijn momenteel op de werkvloer betrokken bij diverse actuele rijksvastgoedprojecten. We onderzoeken samen met medewerkers van het RVB en andere organisaties de ontwikkelpotentie van verschillende typen gebouwen en terreinen (penitentiaire inrichtingen, paleizen, militaire complexen, kantoren, etc).

In 2013 organiseerde het nationale Herbestemmingsteam, samen met het Atelier Rijksbouwmeester en de toenmalige Rijksgebouwendienst de "Week van het Lege Gebouw". In 2014 haakte ook de TU Delft in en in 2015 is de Reinwardt Academie van de partij. Tientallen jonge ontwerpers, maatschappelijke denkers en vastgoedprofessionals kwamen en komen bijeen om out-of-the-box te tekenen en te rekenen aan de transformatie van vacante rijksgebouwen. De daar geproduceerde ontdekkingen hebben ons gesterkt in het besef dat het creëren van een multidisciplinaire, experimentele setting rondom vraagstukken van leegstand en herbestemming de creativiteit op gang brengt. Er ontstaat zo een ruimer perspectief op huidige betekenis en toekomstige bestemming van rijksvastgoed.

Naar aanleiding van de Rijksvastgoedportefeuillestrategie (RVPS) 2014 en ter voorbereiding van voorliggend advies, organiseerde het CRa op 24 juni jongstleden het openbare ochtendsymposium 'De Diversiteit van de Leegstand'. Daar bespraken we onze verzamelde inzichten en ervaringen met die van vertegenwoordigers van andere partijen uit de vastgoedpraktijk. Op de aansluitende middag organiseerde Atelier *Making Projects* van het Ministerie van IenM een debat over 'Herbestemming als Gebiedsopgave' waarin drie onderzoeksteams hun aanpak voor vastgoed van het Rijk in respectievelijk Den Haag, Dordrecht en de Achterhoek uiteen hebben gezet. De lering uit dit onderzoek is dat het in alle gevallen zinvol is om een grotere stedelijke of zelfs regionale context in beschouwing te nemen, voordat een wel doordachte afstoot- of herbestemmingskoers kan worden bepaald. Doorslaggevende factoren hebben vaak een bovenlokale oorzaak, zowel in markttechnische en maatschappelijke als in beleidsmatige zin.

Analyse
Om te beginnen is het duidelijk dat de in gang gezette vermindering van rijksvastgoed plaats moet vinden in een periode van laagconjunctuur in combinatie met het grote probleem van een nog veel omvangrijker nationaal vastgoedsurplus. In vrijwel alle maatschappelijke sectoren is momenteel sprake van een overaanbod aan gebouwd oppervlak[1]. Dat heeft gedeeltelijk een macro-economische achtergrond die ook weer kan wijzigen, maar gedeeltelijk ook een structurele achtergrond die maakt dat veel gebouwd vastgoed blijvend uit roulatie gaat.

In het essay dat hij in opdracht van het CRa schreef[2], beschouwt Rudy Stroink de naoorlogse bouwhausse als het antwoord op de snelle bevolkingsgroei en de voortdurend grotere ruimtevraag per bewoner/gebruiker. Deze factoren zijn langzaam aan het uitdoven, maar de programmering van projectontwikkeling en

[1] Begin 2014 staat 17 procent van het vloeroppervlak van kantoren leeg en bij de detailhandel is inmiddels 9 procent van de vierkante meters niet in gebruik (PBL (2014): "Balans van de Leefomgeving").

[2] Stroink, R.: "De gevolgen van de verkoop van een grote portefeuille overheidsgebouwen en de argumenten voor een andere aanpak" (juni 2014).

bouw heeft daar laat op gereageerd, met het huidige overschot van onder meer winkels, kantoren en bedrijfsruimte als resultaat. De uitval van de vraag naar gebouwen is zeker deels herleidbaar tot de economische crisis, maar Stroink maakt aannemelijk dat ook bij herstel van de conjunctuur de vraag nooit meer op het oude niveau zal komen. In deze vastgoeddynamiek is het Rijk een belangrijke speler omdat het min of meer onafhankelijk van de conjunctuur een deel van zijn eigendom gaat afstoten en omdat dat volume een substantiële omvang heeft. De omgeving kijkt met meer dan gemiddelde belangstelling naar de bewegingen die het Rijk maakt. Dat geldt voor steden als Den Haag waar veel rijksgebouwen staan of Lelystad[3] waar de afstoot van rijksgebouwen (en het afbouwen van de daaraan gerelateerde werkgelegenheid) een proces van waarneembare regionaal-economische stagnatie kan verergeren.

Het Rijk heeft als centrale overheid in algemene zin een zorgplicht ten aanzien van de kwaliteit van de gebouwde omgeving; dat wordt bevestigd in de nog uit te brengen Omgevingswet. Rijksgebouwen zijn met publiek geld gefinancierd en nemen vaak prominente plekken in de stad in. Ze zijn in de loop van de tijd verbonden geraakt aan een lokale samenleving, deel geworden van een stedelijke of landschappelijke structuur. Die structuur kan door afstoot onder druk komen te staan, instabiel worden. Ook de architectonische, stedenbouwkundige en soms monumentale kwaliteiten van rijksgebouwen rechtvaardigen een zorgvuldige benadering. Het Rijk heeft zich de afgelopen decennia doorgaans veel inspanning getroost om hoogwaardige gebouwen te realiseren. Dat cultureel kapitaal zou door een onbesuisde vervreemding eenvoudig teniet worden gedaan.

Een breder perspectief

Het RVB gebruikt bij de analyse en waardering van het vastgoed dat in beweging moet komen de zogenaamde ABC-scan. Dat instrument geeft invulling aan de breed gevoelde en uitgesproken wens om ook imponderabele waarden in de afstootbeslissing mee te nemen. Met de ABC-scan worden niet alleen kenmerken beschreven en mogelijke opbrengsten bepaald, maar ook ruimtelijke en maatschappelijke beperkingen en potenties van rijksgebouwen zo geobjectiveerd mogelijk vastgelegd en bespreekbaar gemaakt[4]. Met behulp van *'pressure cooking'* en *'crowd sourcing'* worden zowel de expertise van deskundigen als die van omwonenden en belanghebbenden in de scan geïntegreerd. Het uiteindelijke advies uit een dergelijke scan geeft aan wat een slimme richting is voor een mogelijke toekomst van het gebouw: afstoten, herontwikkelen, een experiment starten, blijven gebruiken, slopen of 'elegant en veilig in verval laten gaan', inclusief de strategie om dat te verwezenlijken. Deze brede focus op contextuele, kwalitatieve dimensies van het gebouw of terrein in kwestie roept discussie op over de vraag hoe het Rijk cruciale begrippen als 'waarde' en 'opbrengst' wil hanteren.

Onze waarneming is dat in het recent gefuseerde RVB verschillende benaderingen

[3] In gezamenlijk overleg wordt door Rijk, provincie Flevoland en gemeente Lelystad een nieuwe invulling gezocht voor rijksgebouwen die (deels) vrij komen. Bij het onderzoek wordt niet alleen naar het betreffende gebouw gekeken, maar ook naar mogelijkheden in de directe omgeving. Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre rijksgebouwen en rijksgronden kunnen worden ingezet voor lokale ruimtelijke opgaven en (lopende) economische projecten in Lelystad.

[4] Het CRa heeft in het kader van het programma Young Innovators laten uitzoeken hoe de constructieve kenmerken van bepaalde kantoortypen een herbestemming tot wooncomplex mogelijk of onmogelijk maakt.

en werkwijzen ten aanzien van (het vervreemden van) vastgoed naast elkaar bestaan. Ze zijn te herleiden tot verschillende interpretaties van de doelen en het succes van de organisatie. Op de uiteinden van de as van de RVB-handelingsperspectieven staan de inzet op maximalisering van de opbrengst voor de staatskas en de inzet op maximale maatschappelijke waardevermeerdering en ruimtelijke kwaliteit en stabiliteit. Ook in het laatste geval zal overigens een financiële opbrengst worden gerealiseerd, alleen de weg er naar toe is heel anders. Tussenposities op deze as worden gekenmerkt door een objectspecifieke, geoptimaliseerde verhouding tussen financiële opbrengst en maatschappelijke waardecreatie. We denken dat alle benaderingen naast elkaar bestaansrecht hebben, maar stellen vast dat de besluitvorming over welke benadering voor specifieke objecten of terreinen moet worden gevolgd sterk afhankelijk is van de rolopvatting van betrokken personen, hun affiniteit met project- of gebiedsontwikkeling, hun inschatting van de regionale vastgoedmarkt en de bereidwilligheid van het lokale bestuur (als bevoegd gezag) om zich via het bestemmingsplan te mengen in de casus. De afwegingen verlopen daardoor zelden verifieerbaar. De ABC-scan, als laagdrempelig, compact, intern diagnostisch instrument, biedt in deze context houvast, maar geniet onvoldoende formele status als onderlegger voor transparante besluitvorming over de te volgen afstoot- en verkoopstrategie.

De tweede waarneming is dat de kerntaken van het RVB, namelijk de huisvesting van de rijksdienst tegen aanvaardbare kosten en de afstoot van overtollige gebouwen op marktconforme wijze, zich op spannende wijze verhouden tot de mogelijkheden die het rijksvastgoed biedt voor de realisatie van andere publieke doelen van Rijk, provincies en gemeenten. De meerjarige programmering tussen huisvestingsvraag en beschikbaarheid van vastgoed wordt vastgelegd in de zogenaamde regionale Masterplannen. De afweging en integratie van ruimtelijke programma's in de publieke sector vindt plaats in het kader van de Gebiedsagenda's MIRT. Deze twee instrumenten leiden een separaat bestaan. De spanning is erin gelegen dat de vaststelling en uitvoering van het ruimtelijk beleid voor een groot deel in handen is gelegd van andere overheden, of in complexe samenwerkingsverbanden vorm krijgt. Dat maakt de positie van het Rijk als vastgoedontwikkelende partij voor woningbouw, natuurontwikkeling of bedrijvigheid op vrijvallende terreinen minder vanzelfsprekend.

Momenteel wordt ervaring opgedaan met het opvoeren van de vastgoedportefeuille van het Rijk in het bestuurlijk overleg van het MIRT. Daartoe wordt gewerkt met Provinciale Vastgoedplannen (in feite een nadere uitwerking van de RVPS) waarin het bestaande rijksvastgoed met de ruimtelijke programma's van Rijk en regio in verband worden gebracht. Het CRa beschouwt dit als een zeer wenselijke werkwijze, omdat daarmee een extraverte, strategische benadering van het rijksvastgoed wordt bevorderd. De provinciale plannen plaatsen het rijksvastgoed in een context van benodigde ruimtelijke reserveringen voor veel meer programma's dan alleen de rijkshuisvesting, een context van regionale krimpverschijnselen en groeiambities en van verdeling van publieke en private verantwoordelijkheid. Op basis van deze plannen valt dus ook vast te stellen waar het Rijk zelf de vastgoedontwikkeling ter hand mag en moet nemen.

Drie opties
Afhankelijk van de uiteindelijk vastgestelde kwaliteit en potentie van gebouw en locatie zal de benadering van de afstoot moeten variëren. Het Rijk heeft grofweg drie opties: verkoop, (tijdelijke) herbestemming en sloop. We werken deze drie opties uit in het licht van de bredere waardebenadering, zoals hierboven aangeduid.

1 VERKOOP

Bij de verkoop van rijksvastgoed wordt normaliter de aandacht van het RVB getrokken door de hoogste bieder. Dat wordt gelegitimeerd door het adagium dat de belastingbetaler maximaal rendement mag verwachten van vastgoedtransacties door het Rijk. In het licht van de bredere waardebenadering willen we het verlangen naar die opbrengstmaximalisatie nuanceren en vooral differentiëren. We bepleiten een verkoopstrategie die geïnspireerd is op de methode van de EMVI (Economisch Meest Voordelige Inschrijving) die door de overheid wordt gebruikt om bijvoorbeeld grotere civiele en utilitaire werken aan te besteden[5]. Daarbij wordt een opdracht gegund aan het consortium dat de beste verhouding tussen prijs en kwaliteit aanbiedt. Er kan dus bij verkoop van rijksvastgoed op meerdere waarden worden beoordeeld: het beste bod in plaats van het hoogste bod wint. Hoewel een verkooptransactie geen aanbesteding is, geven juristen aan dat het mogelijk is deze methode ook in het verkoopproces te incorporeren.

De EMVI-methode maakt het mogelijk om maatschappelijke toegevoegde waarde te creëren en beleidsdoelen van het Rijk en andere overheden te realiseren en onderdeel van de verkoop te maken. Die beleidsdoelen kunnen liggen op het vlak van lange-termijn kostenbesparingen door bijvoorbeeld opwekking van duurzame energie. Maar ook het versterken of creëren van een goed vestigingsklimaat (en werkgelegenheid) kan zo'n beleidsdoel zijn. Voorwaarde hierbij is dat het Rijk transparant en marktconform handelt en geen voorwaarden stelt die niet verifieerbaar zijn. In algemene zin geldt voor de EMVI criteria, dat ze
> meerwaarde geven voor het Rijksvastgoedbedrijf
> competitie en concurrentie stimuleren bij gegadigden
> concreet en eenvoudig te begrijpen zijn voor gegadigden
> relevante verschillen in kwaliteit in beeld kunnen brengen
> zichtbaar maken of en hoe er meerwaarde is geleverd
> proportioneel zijn ten opzichte van de essentie van het werk.

Wat haalbaar en acceptabel is in de vastgoedsector kan bijvoorbeeld in een marktconsultatie of met precedentenonderzoek onderzocht worden. Kwaliteitscriteria en de doelen die hiermee bereikt moeten worden zullen concreet gemaakt moeten worden. De criteria zijn locatieafhankelijk, kunnen een samenstelling zijn van ambities van overheden maar kunnen ook inspelen op de investeringsbereidheid van marktpartijen. Denk bij deze criteria aan het verplicht stellen van een bepaalde functiemix in het gebouw, de uitstraling van de 'plint' of de kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied eromheen[6].

---

[5] Zie voor de invulling van de EMVI-procedure bij aanbestedingen van grote werken door Rijkswaterstaat de site
http://www.rijkswaterstaat.nl/zakelijk/zakendoen_met_rws/inkoopbeleid/aanbesteden/emvi

[6] Leerzame actuele voorbeelden van secuur voorwaardenonderzoek voorafgaand aan verkoop zijn onder meer Paleis Soestdijk, de drie koepelgevangenissen, een paar forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Armamentarium te Delft. Dat zijn – niet toevallig – allemaal rijksmonumenten. Ook bij het bepalen van de ontwikkelkoers van het voormalige ministerie van Sociale Zaken wordt een bredere benadering gevolgd.

In een Nota van Uitgangspunten[7] leggen Rijk en betreffende gemeente vast welke ambities en voorwaarden gelden bij de verkoop. In een samenwerkingsovereenkomst tussen Rijk en gemeente worden de publieke afspraken verankerd waardoor de kopende partij de zekerheid heeft dat van beide kanten zal worden meegewerkt gedurende het vergunningentraject. De gemeente neemt dus een cruciale positie in[8].

2 HERBESTEMMING

Bij kwalitatief goede rijksgebouwen op minder goede locaties of laagwaardige rijksgebouwen op goede locaties kan het verstandig zijn om niet tot verkoop maar tot herontwikkeling of transformatie over te gaan. In de huidige omstandigheden is er op veel plekken in Nederland zo weinig vraag naar vierkante meters dat het verstandiger is het eigendom vooralsnog niet van de hand te doen. De financiële opbrengst zal zo laag zijn dat verkoop alleen al om die reden onverstandig is.

Juist om te voorkomen dat een leegstaand gebouw de kwaliteit van de leefomgeving in een neerwaartse spiraal drukt is de actieve ontwikkeling van nieuw gebruik een goed alternatief. Op basis van ervaringen in den lande, onder meer bij het RVB zelf (MOOOV Den Haag), durven we de stelling aan dat de combinatie van het temporiseren van verkoop en stimuleren van (al of niet tijdelijk) hergebruik een goede mix is. Dat is markttechnisch verstandig (spreiding), het geeft de omgeving wat lucht (geen extra druk op de lokale vastgoedmarkt), het maakt grote culturele of commerciële evenementen mogelijk (Soldaat van Oranje, Orfeu ed Eurydice) en biedt ook flexibiliteit voor het Rijk zelf (COA, evacuaties).

Op 5 december jongstleden verscheen de bundel "Rekenen op Herbestemming", voorbereid door het voormalige Herbestemmingsteam en uitgegeven door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Daarin is voor 25 + 1 projecten in ons land in beeld gebracht hoe het nieuwe gebruik van gebouwen exploitatietechnisch mogelijk is gemaakt. De voorbeelden vormen een prachtige referentie voor een eigentijdse inzet van het RVB op de eigen overtollige voorraad in een tijd van leegstand, gedeelde publiek-publieke en publiek-private verantwoordelijkheid en behoefte aan kleinschalige initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde. Het volledig vernieuwde Herbestemmingsteam zal met ingang van januari 2015 onder auspiciën staan van het CRa. We zullen bevorderen dat de activiteiten van het team de herbestemmingsoptie voor rijksvastgoed – en de maatschappelijke innovatie die daarmee op gang kan worden gebracht – ondersteunen.

3 SLOOP

Het Rijksvastgoedbedrijf bedient zich momenteel niet van de optie sloop zonder herbouw. Gezien de waarschijnlijkheid van een blijvend vraagtekort zal ook het Rijk eraan moeten wennen dat sloop waarschijnlijk voor een groot aantal leegstaande panden onafwendbaar is. Een gebouw zonder gebruik heeft geen opbrengst en geen toekomst. Als dat gebruik langere tijd (meer dan drie jaar) achterwege blijft zullen niet alleen het gebouw maar ook de omgeving snel

[7] Ook hier worden de eerste ervaringen opgedaan; denk aan voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen, stedenbouwkundige of landschappelijke voorwaarden. Voorbeelden zijn Vuurtorenweg - Scheveningen en Brasserskade - Den Haag.

[8] Het gebouw van Felix Meritis is in dit verband een interessante casus. De gemeente Amsterdam heeft het gekocht na het faillissement van de eigenaar, omdat ze het een belangrijk gebouw vindt. Ze zal het volgens een EMVI-procedure verkopen aan de bieder die het beste scoort op de gewenste samenhang tussen opbrengst, beoogd gebruik, kwaliteit van de renovatie, etc.

verloederen en zal ook de waarde van aanliggend vastgoed snel dalen. Niets doen heeft in deze context dus geen zin; versneld afschrijven is dan de best denkbare maatschappelijke bijdrage. Het Rijk kan een structurele ruimtelijke en economische verbetering teweegbrengen als het langdurig leegstaand vastgoed uit de lokale markt onttrekt. Dan worden kansen voor hergebruik van andere panden vergroot en wordt 'kannibalisering' voorkomen. Voor vastgoedeigenaren in de nabijheid van de vrijgekomen locatie kan het aanleiding zijn te participeren in de afbraak van een rijkspand en daardoor rechten op te bouwen om op termijn mee te doen in de herontwikkeling van de locatie.

Een bijzonder financieel aspect van sloop is dat er opbrengsten kunnen worden gehaald uit het vrijkomende materiaal[9]. Grotere te slopen gebouwen, complexen en terreinen bieden mogelijkheden voor het vrijspelen van substantiële hoeveelheden recyclebaar materiaal, waardoor de sloopkosten kunnen worden geminimaliseerd[10].

Advies

1 De afstoot en verkoop van rijksvastgoed is de afgelopen jaren behoorlijk op gang gekomen, maar de instrumenten waarmee het proces van overtolligstelling en vervreemding wordt voorbereid en doorgevoerd leiden een min of meer gescheiden leven. Het is zaak de ABC-scan (gericht op diagnose), de provinciale en thematische Masterplannen (gericht op programmering van vraag en aanbod) en de Provinciale Vastgoedplannen (gericht op integratie van vastgoedbeleid in het MIRT) beter met elkaar in één procedureel verband te brengen.

2 Voor het CRa staat vast dat met behulp van een ruimtelijke benadering van de afstootopgave het onderlinge verband tussen de bovengenoemde instrumenten kan worden ontwikkeld. Als vastgoed in beweging komt wordt niet alleen de vastgoedmarkt maar worden even zeer de lokale ruimtelijke condities beïnvloed. De MIRT-procedure biedt de gelegenheid om de ruimtelijke kansen en beperkingen af te wegen en criteria te formuleren die de afstoot een grotere maatschappelijke (financieel en ruimtelijk) waarde kunnen geven.

3 Want het CRa is van mening dat de opbrengst uit het vervreemden van een gebouwenvoorraad die met publieke middelen is gerealiseerd of verworven, en die maatschappelijke betekenis heeft gekregen in de stad of in het landschap, niet alleen op zijn financieel-economische opbrengst mag worden beoordeeld. Werk daarom de "Brede Waardebenadering" uit tot een "Beste Bod"-benadering die we in dit advies aan u voorleggen uit als een ICRV-instrument waarmee het RVB uit de voeten kan. Roep de deskundigheid in van aanbestedingsjuristen om te bezien hoe de Beste Bod-benadering operationeel kan worden. Doe een pilot om erachter te komen waar de benadering kwetsbaar is. Let in het bijzonder op de garanties die na verkoop en overdracht kunnen worden waargemaakt door de nieuwe eigenaar.

4 De omvorming of verkoop van rijksvastgoed is wat het CRa betreft een architectonische, stedebouwkundige en landschapsarchitectonische uitdaging. In

[9] Zie http://www.oogstkaart.nl/oogstkaart/ voor de wijze waarop architecten en bouwbedrijven de vraag en het aanbod van recyclebaar materiaal met elkaar in verband brengen.

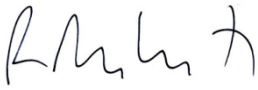
[10] De herontwikkeling van vliegbasis Valkenburg begint met de sloop en verkoop van reusachtige hoeveelheden materiaal, dat geschikt is voor onder meer wegenbouw. De aanbesteding van de sloopopdracht wordt door dit gegeven gunstig beïnvloed.

elke aangekondigde vastgoedtransactie zit een kans verborgen waarvan de dimensies en de strekking moeten worden gedetecteerd voordat het object de markt op gaat. We pleiten voor onderzoeks- en ontwerpruimte in de rijksvastgoeddossiers die het verdienen om ervaring op te doen met de bredere waardebenadering als voortraject voor marktconsultatie en vervreemding. Het CRa ziet mogelijkheden om als onafhankelijk adviseur bij een aantal rijksvastgoeddossiers aan te haken. In ons Jaarprogramma 2015 hebben we ruimte gemaakt voor nadere analyse en diagnose van een aantal objecten: SoZaWe in Den Haag, Nieuw-Milligen in Apeldoorn, de rijkskantoren in Lelystad, het Marine-eiland in Amsterdam, Penitentiaire Inrichting Veenhuizen en de Vliegbasis Valkenburg.

We hopen en verwachten dat u met dit advies wordt gesterkt in uw ambitie om met het rijksvastgoed dat in beweging is gekomen de ruimtelijke kwaliteit van stad en land te ondersteunen.

Hoogachtend,

Frits van Dongen
(Rijksbouwmeester tot 14 november 2014)



Rients Dijkstra
(Rijksadviseur Infrastructuur en Stad)

Eric Luiten
(Rijksadviseur Landschap en Water)