Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties



Stand van de Uitvoering

Rijksvastgoedbedrijf 2026

Wij zijn het Rijksvastgoedbedrijf. ***Voor een beter Nederland.***

Inleiding

Wij zijn het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Het grootste vastgoedbedrijf van het land, inclusief Caribisch Nederland. We zijn verantwoordelijk voor bijna 900 vierkante kilometer grond en ongeveer 11,5 miljoen vierkante meter aan gebouwen. We onderhouden en beheren onder meer gevangenissen, paleizen, rijkskantoren, Defensiekazernes, rechtbanken en landbouwgronden. Bij het RVB werken 3.500 mensen, van architecten en bouwkundigen tot contractmedewerkers en data-analisten.
Ieder met een eigen expertise.

Als uitvoeringsorganisatie van het Rijk zijn wij een brug tussen beleidsmakers en de bouwsector.
Dit werkt twee kanten op. Ervaring uit projecten en uit gesprekken met marktpartijen nemen we mee naar onze overleggen met beleidsdepartementen. Zo geven we de uitvoering een stem. Aan de andere kant nemen we onze beleidskennis mee in onze projecten, om zo met een integrale blik processen te versnellen.

Jaarlijks publiceert het RVB een Stand van de Uitvoering. Dit jaar willen we aan de hand van twee casussen inzicht geven in knelpunten die het RVB ervaart en de kansen die wij zien om met rijksvastgoed een bijdrage te leveren aan een oplossing van landelijke uitdagingen.



Kerntaken Rijksvastgoedbedrijf

Het RVB heeft drie kerntaken:

1. Huisvesting Rijk en Defensie

Het RVB is verantwoordelijk voor de huisvesting van Rijk en Defensie. Dit betekent dat we bijvoorbeeld zorgen voor een gezonde werkomgeving voor gevangenispersoneel, een toekomstbestendige werkplek voor rechters en rijksambtenaren en geschikte kazernes en terreinen waar militairen kunnen oefenen en leven.



2. Privaatrechtelijk beheer van onroerende goederen van de Staat

Het RVB beheert 900 vierkante kilometer rijksgrond. Deze grondenportefeuille bestaat voornamelijk uit agrarische rijksgronden en Defensieterreinen. Daarnaast zijn we ook verantwoordelijk voor het privaatrechtelijk beheer van het areaal van Rijkswaterstaat. Dat betekent dat het RVB bijvoorbeeld zorgt voor een pachtcontract in de uiterwaarden langs een rivier of voor een erfpacht-overeenkomst voor het plaatsen van zonnepanelen langs snelwegen.



3. Ondersteuning beleidsdoelen in de fysieke ruimte

Het RVB zet vastgoed in voor de primaire taak van de gebruiker. Oefenterreinen van Defensie zijn om er te oefenen en rechtbanken zijn er om recht te spreken. Met het vastgoed kan echter aan meer doelen dan alleen de primaire taak worden voldaan, bijvoorbeeld door multi-functioneel ruimtegebruik. Zo zorgen onze flora- en faunabeheerders op de oefenterreinen voor versterken van de natuur en de ecologische balans. Ook zetten we rijksgronden in voor het realiseren van woningbouw en energiezekerheid.



Casussen: *Uitvoering in de praktijk*

Aan de hand van twee casussen willen we meer inzicht geven in de context waarin het Rijksvastgoedbedrijf werkt. We noemen concrete knelpunten die we tegenkomen in ons werk en in de kansen die we zien om met rijksvastgoed bij te dragen aan meerdere maatschappelijke doelen. De knelpunten bouwen voort op de knelpunten die we in eerdere Standen van de Uitvoering besproken hebben.



Casus 1

Toekomstbestendige kazernes voor Defensie

Defensie is de grootste opdrachtgever voor het RVB. Anders dan de gevangenissen en rechtbanken is Defensie eigenaar van haar vastgoed. Defensie bepaalt de vastgoedbehoefte, de kaders en de prioritering. Het RVB is in opdracht van Defensie verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en nieuwbouw van dat vastgoed.

De krijgsmacht groeit. Dit betekent dat er meer militairen gehuisvest moeten worden, er meer plek nodig is voor materieel en er ruimte nodig is om te kunnen oefenen. Bovendien vraagt de technische staat van de gebouwen om ingrijpende renovatie van een groot deel van het vastgoed.

Om aan de doelen te voldoen is het noodzakelijk dat we onze productie verhogen. In onze vorige Stand van de Uitvoering signaleerden we al dat de opdrachten voor Defensie groter en complexer werden. Deze trend zet zich voort. Het RVB werkt daarom aan een verviervoudiging van de productie voor het vastgoed van Defensie in 2030, naar een onderhouds- en projectrealisatie van €2 miljard. Hiervoor heeft het RVB extra medewerkers nodig, maar niet vier keer zoveel. Door efficiënter te werken verhogen we de productie, met slechts een beperkt groei in capaciteit. Dat doen we door te standaardiseren, te digitaliseren, meer gebruik te maken van marktpartijen en slimmer samen te werken met onze opdrachtgevers en onze opdrachtnemers. Hiermee sluiten we aan bij de kabinetsdoelstelling om als overheid slagvaardiger te zijn.

Uitvoering

De opgave is om tegelijkertijd te groeien, te verbouwen en te zorgen dat de krijgsmacht ook voor de huidige inzet en gereedstelling beschikt over vastgoed dat het nodig heeft om Nederland en NAVO-gebied direct te kunnen verdedigen. Om hieraan te kunnen voldoen hebben Defensie en het RVB de Commandopost Vastgoed opgericht waarin we samen met marktpartijen werken aan versnelling en verbetering van de uitvoering.

Voor de uitvoering zijn vakmensen nodig, zowel bij het RVB en Defensie als bij de uitvoerders van het werk, zoals ingenieursbureaus, aannemers, installateurs en netbeheerders. Omdat de benodigde kennis en expertise niet oneindig is, werken Defensie en het RVB met een meerjarige programmering van het uit te voeren werk. Niet alles kan tegelijk. Door meerjarig te programmeren en te prioriteren zorgen we voor een constante voorspelbare stroom aan opdrachten, waar de markt op kan inspelen. Daarnaast werkt het RVB aan de digitalisering van het vastgoed en de vastgoedopgave. Aan de hand van een integraal onderhoudsmanagementsysteem (OMS) werken wij slimmer digitaal samen met gestandaardiseerde data.

Ruimteclaims

De groei van Defensie kan niet altijd volledig op de huidige kazernes worden gerealiseerd. Soms is er op korte termijn behoefte aan een uitbreidingslocatie voor Defensie, waarvoor geen plek op een huidige kazerne beschikbaar is. Om aan deze behoefte te voldoen sloot het RVB bijvoorbeeld privaatrechtelijke overeenkomsten met bedrijven in Born om gebruik te kunnen maken voor de ontwikkeling van Defensiematerieel en vestigde het RVB voor de uitvoering van het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie meerdere voorkeursrechten om de gronden voor nieuwe locaties te verwerven. Dit vraagt om zorgvuldige gebiedsprocessen.

Stikstof en vergunningverlening

Voor het uitvoeren van de (bouw)werkzaamheden en de activiteiten van Defensie zijn vergunningen nodig. Net als andere vastgoedeigenaren ondervinden ook Defensie en het RVB beperkingen in beschikbare stikstofruimte bij het aanvragen van vergunningen. Veel Defensielocaties liggen in of nabij stikstofgevoelige natuur. Dit maakt het verkrijgen van de benodigde vergunningen lastig of in sommige gevallen zelfs onmogelijk, ondanks dat het RVB de werkzaamheden schoon en emissieloos kan uitvoeren.

Voor de bouw- en gebruiksfase van veel projecten die het RVB uitvoert is een vergunning nodig. Hier is voldoende stikstofruimte voor nodig. Door aan de hand van een voortoets te onderzoeken welke impact een project heeft, lukt het om sommige projecten gerealiseerd te krijgen. Dit zijn meestal kleinere projecten. Voor grotere projecten is een nationale oplossing nodig, bijvoorbeeld gecoördineerd door het ministerie van LVVN. Het RVB kiest in de tussentijd voor een strategie om de uitstoot te beperken en om te bouwen waar het kan. Zo bouwden aannemers een gezondheidscentrum voor Defensie in ’t Harde zonder uitstoot bij de bouwfase en leidt het gebruik van het gebouw ook niet tot extra uitstoot. Hierdoor kon het project toch gerealiseerd worden en is het gezondheidscentrum inmiddels in gebruik.

Netcongestie en energiezekerheid

Naast voldoende stikstofruimte is aansluiting op het elektriciteitsnet ook van belang voor de gebruiksfase van een kazerne. Vanwege netcongestie kunnen niet alle nieuwe verzoeken van gebruikers ingewilligd worden door de netbeheerders. Mochten we voor de kazerne meer elektriciteitsverbruik voorzien, bijvoorbeeld vanwege elektrificatie of groei van de activiteiten, dan is een nieuwe aanvraag nodig. Voor het goed kunnen uitvoeren van haar taken heeft Defensie behoefte aan energiezekerheid. Defensie en het RVB werken hiervoor aan oplossingen, bijvoorbeeld door zelf energie op te wekken op eigen terreinen. Zo kijken we of op daken of op onbenutte gronden zonnepanelen kunnen worden gelegd. Hierbij moeten we altijd rekening houden met de activiteiten die de militairen op de kazerne uitvoeren. Het mag ze niet hinderen in het oefenen en uitvoeren van andere taken. Door zelf energie op te wekken vergroot Defensie enerzijds de energiezekerheid, zelfvoorzienendheid en weerbaarheid van Defensielocaties en het verminderen van afhankelijkheid van externe energievoorziening; Anderzijds wordt het elektriciteitsnet ontlast, waardoor burgers en bedrijven in de omgeving kunnen profiteren.

Bouwkwaliteit

Defensie en het RVB werken aan kazernes die klaar zijn voor de toekomst. Dit geldt zowel voor duurzaamheid als voor functionele toekomstbestendigheid. Defensie stelt operationele eisen aan het vastgoed, zoals veiligheid en robuustheid, flexibiliteit en schaalbaarheid. Bovendien houden we rekening met het onderhoud in de toekomst. Zorgen voor toekomstbestendig vastgoed betekent dat we waar mogelijk biobased en natuurinclusief bouwen. Dat levert naast kansen soms ook dilemma’s op in relatie tot veiligheid, betaalbaarheid en snelheid. Samen met het ministerie van BZK bekijken we of bouwwijzen en -materialen gestandaardiseerd kunnen worden, zodat de vergunningverlening sneller gaat. Zo bouwt het RVB in opdracht van Defensie geïndustrialiseerde en gestandaardiseerde legeringsgebouwen en werken we ook voor een groot deel van de rest van het vastgoed aan gestandaardiseerde gebouwtypen. De geleerde lessen kunnen we ook op andere portefeuilles toepassen, waaronder ook de woningbouw in onze gebiedsontwikkelingen.

Casus 2

Het Rijk in gebiedsontwikkeling

In de eerste casus gaven we inzicht in de opdrachten die het RVB voor Defensie uitvoert. In de tweede casus gaan we in op de rol van het RVB in woningbouw-projecten op rijksgronden. Dat kan bijvoorbeeld op (voormalige) Defensiegrond zijn, maar ook gronden die voor een ander doel gebruikt werden. Als een locatie of een deel daarvan niet meer gebruikt wordt door het Rijk, dan bekijkt het RVB samen met andere ministeries of zij de gronden nodig hebben voor de uitvoering van hun taken. Samen met de betrokken gemeenten bekijken we of gronden voor andere doelen kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld voor woningbouw.
Zo zijn we dit jaar gestart met de eerste verkopen van percelen voor de gebiedsontwikkeling Valkenhorst in Katwijk. Het terrein werd als militair vliegveld gebruikt door Defensie. Op de plek waar vliegtuigen opstegen en landden, worden nu en in de toekomst duizenden woningen gebouwd.

Kansen op rijksgronden

Het RVB kan als grootste vastgoedeigenaar van Nederland en door langer deel te nemen aan het planvormingsproces een katalysator zijn voor meerdere doelen in de fysieke leefomgeving. Vanuit een integrale blik werken we aan het behalen van brede maatschappelijke doelen. Zo onderzoeken we of we de markt kunnen stimuleren door bijvoorbeeld voordeel te geven aan partijen die een groter aandeel *biobased* bouwmaterialen gebruiken in hun plannen, partijen die zorgen voor een beperkte energievraag, partijen die klimaatadaptieve maatregelen implementeren en partijen die industrieel bouwen.

Niet alleen in Katwijk, maar op meer plekken werkt het RVB aan het realiseren van nieuwe woningen. In opdracht van het ministerie van BZK werkt het RVB samen met gemeenten in Flevoland aan grootschalige gebieds-ontwikkelingen in Almere, Lelystad en Zeewolde. Hiermee geven we invulling aan het Actieplan Versnelling Woningbouw. Door functies zoveel mogelijk te combineren in haar gebiedsontwikkelingen levert het RVB een bijdrage aan het goed inzetten van de schaarse ruimte in Nederland. Bij dit type gebiedsontwikkelingen volgt het RVB de uitgangspunten uit de Ontwerpnota Ruimte en bekijkt het op welke wijze het kan bijdragen aan andere doelen in de fysieke leefomgeving. Zo zet het RVB in Lelystad bijvoorbeeld in op biobased bouwen en klimaatadaptatieve maatregelen. Om alle integrale doelen in de gebiedsontwikkelingen te wegen heeft het RVB een ambitiehandboek voor haar gebiedsontwikkelingen ontwikkeld.

Planvoorbereiding

Als gronden ingezet kunnen worden voor woningbouw starten het RVB en betrokken gemeenten een gezamenlijk planvoorbereidingsproces. De gemeente is bevoegd gezag voor het omgevingsplan en het wijzigen van de bestemming van de gronden. Het RVB kan met capaciteit en expertise de gemeente bijstaan in het proces. Eerder verkocht het RVB gronden in een vroeg stadium, zonder betrokken te zijn bij de planvoorbereiding. Tegenwoordig blijft het RVB langer betrokken, zodat het bij kan dragen aan het sneller behalen van rijksdoelen, zoals het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

Financiën en betaalbaarheid

Wanneer het RVB de gronden verkoopt dient het zich aan een aantal regels te houden. Het RVB verkoopt vastgoed op een openbare en transparante wijze en we vragen een marktconforme prijs. Dat geldt ook voor de verkoop van rijksgronden voor woningbouwprojecten. Het hanteren van een marktconforme prijs betekent dat het RVB geen gronden tegen een lagere waarde dan de marktwaarde kan inbrengen in de gebiedsontwikkeling. Het RVB is immers gebonden aan (Europese) staatssteunregels en aan afspraken met het ministerie van Financiën.

Bij de uiteindelijke verkoop van de gronden aan ontwikkelaars die de woningen gaan bouwen streven we niet naar het hoogste financiële rendement, maar wegen we ook maatschappelijke baten mee. Kosten voor bijvoorbeeld betaalbare/sociale woningen, maatschappelijke voorzieningen en recreatieve bestemmingen worden in de grondprijs verrekend om juist die ontwikkelingen mogelijk te maken. Op basis van de lokale behoefte en de businesscases kan het aandeel betaalbare woningen worden bepaald. Het RVB volgt hierbij de lijn van de Wet Versterking regie volkshuisvesting en streeft naar een aandeel van twee derde betaalbare woningen in het plangebied.

Externe knelpunten

Net als andere grondeigenaren, en zoals ook al vermeld in de eerste casus, heeft het RVB bij sommige projecten te maken met externe knelpunten waar we niet direct een oplossing voor hebben, zoals netcongestie en beperkte stikstofruimte. Voor oplossingen zijn we afhankelijk van de verantwoordelijke ministeries. Tegelijkertijd proberen we zelf in onze eigen gebieds-ontwikkelingsprojecten bij te dragen aan een oplossing. Door netbewuste woonwijken te ontwikkelen verlagen we de druk op energie- en watersystemen en door in te zetten op geïndustrialiseerde bouw beperken we de stikstofuitstoot in zowel de realisatie als gebruiksfase van de nieuwe woonwijken.

We zien daarnaast een toenemend aantal verzoeken voor het plaatsen van kabels en leidingen in rijksgronden, zowel in de gronden die wij beheren als in gronden van Rijkswaterstaat. Netcongestie vraagt om snelle oplossingen, maar het aanleggen van een nieuwe kabel vraagt ook om zorgvuldigheid. Het RVB sluit voor het aanleggen van kabels en leidingen privaatrechtelijke overeenkomsten met netbeheerders af. Met hen zijn we in gesprek hoe we deze overeenkomsten kunnen standaardiseren, zodat de kabels sneller de grond in kunnen. Door deze versnelling kunnen bijvoorbeeld woonwijken sneller aangesloten worden, waardoor er sneller huizen voor woningzoekenden beschikbaar komen.

Slot

Om de oplossingen op het gebied van digitalisering en standaardisering toe te passen zijn onderstaande conclusies opgesteld met behulp van Vlam AI, een generatief hulpmiddel dat is ontwikkeld door rijksbrede ICT-dienstverlener SSC-ICT als alternatief van externe commerciële generatieve AI-diensten. Bij het opstellen van de rest van de Stand van de Uitvoering is hier geen gebruik van gemaakt.

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) benadrukt in zijn Stand van de Uitvoering 2026 de grootste knelpunten bij de uitvoering van zijn kerntaken: huisvesting voor Defensie en Rijk, beheer van rijksgronden en ondersteuning van beleidsdoelen.

Bij Defensie zijn de opgaven groot: meer militairen, verouderde kazernes en ruimtegebrek voor oefeningen. Externe knelpunten zoals gebrek aan stikstofruimte (door natuurgevoelige locaties) en netcongestie vertragen vergunningen en aansluitingen. Het RVB pakt dit aan door standaardisatie, digitalisatie en eigen energieopwekking (zonnepanelen op kazernes), om afhankelijkheid van het net te verminderen. Ook bouwt het stikstofneutraal (bijvoorbeeld gezondheidscentrum in ’t Harde) en werkt het aan gestandaardiseerde, toekomstbestendige gebouwen.

In gebiedsontwikkeling zet het RVB rijksgronden in voor woningbouw, met focus op betaalbaarheid, duurzaamheid (*biobased* bouwen) en klimaatadaptatie. Om vertraging tegen te gaan, blijft het RVB langer betrokken bij planvoorbereiding en stimuleert het industriële bouw en netbewuste woonwijken. Externe afhankelijkheden (stikstof, netcapaciteit) vragen om nationale coördinatie, maar het RVB versnelt waar mogelijk door meerjarige programmering en samenwerking met marktpartijen.



Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf

Oktober 2026

www.rijksvastgoedbedrijf.nl