



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

De maatschappelijke waarde van rijksvastgoed

7 praktijkvoorbeelden uit het
Regionaal Ontwikkelprogramma

De maatschappelijke waarde van rijksvastgoed

*7 praktijkvoorbeelden uit het
Regionaal Ontwikkelprogramma*

Voorwoord

Vastgoedkapitaal inzetten voor hoger economisch en maatschappelijk rendement

Vastgoed biedt kansen om de vele kabinetsdoelstellingen op het terrein van werken, wonen, duurzaamheid en circulaire economie te kunnen vervullen. Dat vereist dat de overheid op zorgvuldige wijze omgaat met de vastgoedposities die in de loop van vele decennia zijn opgebouwd. Zowel financieel als maatschappelijk. Ik noem dat goed rentmeesterschap.

De ca. 90.000 ha. grond en 12 mln. m² vloeroppervlakte geeft ons als Rijksvastgoedbedrijf een stevige positie op de vastgoedmarkt. Een positie om een belangrijke rol te kunnen spelen bij de realisatie van de ambities uit het regeerakkoord. Maar dat kunnen we niet alleen. We willen graag samen met provincies, gemeenten en private partijen coalities vormen om slimme combinaties te kunnen maken. Door deze slimme combinaties kunnen we zowel de maatschappelijke doelen als een optimaal financieel rendement op vastgoed realiseren.

Deze brochure geeft u een inkijk in de mooie initiatieven die het rijksvastgoedbedrijf onderneemt.

Als inspiratie en ook als aanmoediging om met ons mee te doen!

Raymond Knops

Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties





Doorkijk naar Moreelse

Inhoudsopgave

Samen werken aan duurzaam stukje Den Haag	7
Locatie Valkenburg, een topstuk in het hart van de Randstad	11
Moreelse; Utrechtse proeftuin voor toekomstig werken, wonen en verblijven	15
Skills in de stad: een aanbod aan steden, een kans voor jongeren	19
Innoveren en pionieren met woningbouw in de Flevopolder	23
Toekomstwaarde en partnerschap leidend bij opgave stationsgebied Arnhem	27
Koersen naar nieuwe aanpak voor duurzaam grondgebruik in Flevoland	31



Samen werken aan duurzaam stukje Den Haag

EnergieRijk Den Haag

EnergieRijk Den Haag is een bestuurlijk samenwerkingsverband tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, gemeente Den Haag en provincie Zuid-Holland. Dit is de eerste concrete gebiedsgerichte aanpak van de energietransitie door verschillende bestuurslagen in samenwerking met een aantal vooraanstaande private partners. De scope van ERDH richt zich op:



- 16 gebouwen (850.000 m² BVO) in centrumgebied Den Haag worden uiterlijk in 2040 voorzien van volledig duurzame energie;
- De voorziene besparing bedraagt ca. 65.000 GJ p/j op het jaarlijkse verbruik van ca. 75 mln. kw/u elektriciteit en ca. 125.000 GJ warmte;
- De gebiedsgerichte benadering op drie fronten en de samenwerkingsinfrastructuur kunnen een voorbeeld worden voor de verduurzaming van de verdere gebouwenportefeuille van het Rijk, te denken valt aan regionale opschaling richting Arnhem maar ook aan de rest van de gebouwde omgeving in Nederland.

De verduurzaming van een klein stukje Den Haag vraagt inzet van veel verschillende partijen: de gemeente, het Rijk, andere gebouw-eigenaren, maar ook van facilitaire bedrijven, die verantwoordelijk zijn voor bijvoorbeeld het onderhoud en de catering in de gebouwen.



Frans Deeleman

De partners van EnergieRijk Den Haag (ERDH) hebben een gemeenschappelijk doel. Zij willen 16 overheidsgebouwen in een straal van 1 km² rondom station Den Haag Centraal zo verduurzamen, dat de gebouwen in 2040 klimaatneutraal zijn. Het gaat onder meer om het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, het Ministerie van Financiën en het stadhuis van Den Haag. Als die duurzaamheidsoperatie slaagt, ligt navolging door andere gemeenten voor de hand. Het initiatief voor ERDH is afkomstig van het Rijk en de gemeente Den Haag, maar partners als de provincie Zuid-Holland en marktpartijen sloten zich snel aan bij het programma. Ook wordt breder gekeken naar mogelijkheden tot samenwerking met bijvoorbeeld de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Het Rijksvastgoedbedrijf wil in Nederland graag koploper zijn en het goede voorbeeld geven

als het om duurzaamheid van gebouwen gaat, vertelt projectdirecteur Frans Deeleman.

Klimaatakkoord

In het door Nederland ondertekende klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd dat 100% van de energievoorziening in Nederland in 2050 duurzaam moet zijn. Achterliggende gedachte bij het klimaatakkoord is vermindering van de uitstoot van broeikasgas. Dat kan door minder afhankelijk te worden van fossiele en eindige energiebronnen als olie en gas. Energietransitie naar schone en hernieuwbare energiebronnen als wind, zon en geothermie is dus van groot belang.



Martin Andriessen

Martin Andriessen, manager energietransitie in Den Haag: "Als stad hadden wij al de ambitie om klimaatneutraal te zijn in 2040, dus dat paste prima bij de ambities van het Rijk. Het is logisch om samen op te trekken: welke energieoplossingen zijn passend, elke infrastructuur is daarvoor nodig, hoe gaan we die realiseren? Den Haag heeft grond en gebouwen. Kunnen we het bestaande stadsverwarmingsnet verduurzamen en gebruiken? Door samen op te trekken hopen we sneller meters te kunnen maken."

Drie fronten tegelijk

De duurzaamheids slag binnen ERDH wordt op drie fronten tegelijk gevoerd, zegt Frans Deeleman. “In de gebouwen zelf kunnen we energie besparen door te verslimmen: in smart buildings zijn de installaties goed ingeregeld en wordt gemonitord wie wanneer waar werkt. Via dashboards kunnen we gebruikers van een pand inzicht geven in het actuele energieverbruik en mogelijke aanpassingen. Awareness is belangrijk: dat mensen zien wat er gebeurt en wat gedragsverandering voor gevolgen kan hebben.”

“Tweede onderdeel van ERDH is het verticaal denken in plaats van horizontaal: dus niet meer op gebouwniveau, maar naar meerdere gebouwen tegelijk. Installaties slimmer maken en aan elkaar koppelen, bespaart veel energie.” Aardwarmte of Geothermie gaat daarbij een hele belangrijke rol spelen om de duurzaamheidsambitie te kunnen halen, verwacht Deeleman.

Het derde onderdeel van ERDH richt zich op steeds duurzamere energie inkopen onderweg naar 2040. “De ERDH-principes zijn natuurlijk ook van toepassing op de woonomgeving en waar mogelijk gaan we dan ook linken leggen naar regionale initiatieven als de warmteronde.” En de belangrijkste voorwaarde om dat allemaal te kunnen waarmaken? “Samenwerking, daar draait het om” betoogt Deeleman. “Met andere overheden en marktpartijen”.

Marktpartijen

Ook voor marktpartijen is het zeer de moeite waard om aan te haken bij dit initiatief, zegt Stephan Lutters, SPC directeur bij Safire BV, het PPS-consortium dat verantwoordelijk was voor ontwerp, realisatie, onderhoud en exploitatie van het Ministerie van Financiën. Dat is één van de overheidsgebouwen die ingrijpend verduurzaamd zal worden in het kader van EnergieRijk Den Haag. Als marktpartij wil je een rol spelen in de verduurzaming van Nederland, stelt Lutters. “Door hier aan mee te doen, kunnen we participeren in een kopgroep die met duurzame concepten bezig is. We kunnen een rol spelen bij de belangrijkste innovaties op het gebied van duurzaamheid. Dat is ook ons bedrijfsbelang.”



Sinds de oplevering verzorgt Safire de complete exploitatie van het gebouw. “Wij moeten de inhoud van wat in ERDH wordt afgesproken, straks gaan borgen in dit pand en onze exploitatie. Alle bedrijven die hierbij zijn betrokken zoals Aberdeen, Strukton, Heijmans, en Engie willen daar graag aan bijdragen. Vanuit de markt willen we kartrekker zijn voor deze beweging. Onze aandeelhouders vinden het ook de moeite waard. Het heeft voor beleggers meerwaarde om in je portfolio te kunnen laten zien dat je als investeerder mee beweegt met een belangrijke maatschappelijke ontwikkeling als verduurzaming.”

Smart thermal grid

Om de duurzaamheidsdoelstellingen te kunnen halen, is het noodzakelijk om niet per gebouw te kijken, maar naar het geheel. Een idee is om bestaande warmte-koude opslag (wko)-installaties van de gebouwen in het ERDH-gebied, aan elkaar te koppelen, zegt Deeleman. “We willen een ‘smart thermal grid’ aanleggen in de Haagse ondergrond.” Dat vergt veel voorbereiding: “De wko-installaties zijn van verschillende eigenaren. Die moet je er dus van overtuigen dat het zin heeft om invloed weg te geven. En voor je installaties aan elkaar koppelt, wil je ze allemaal op een bepaald kwaliteitsniveau hebben.”

Uit onderzoek is gebleken dat de inzet van zonnepanelen en windenergie alleen niet voldoende energie oplevert om de energiebehoefte te dekken in het gebied, ook al zouden alle gebouwen nog eens extra worden geïsoleerd. Geothermie lijkt daarbij noodzakelijk. Maar in Nederland is nauwelijks ervaring met de opwekking van aardwarmte op deze grote schaal, zeggen Andriessen en Deeleman. Andriessen: “Je hebt flink wat oppervlakte nodig voor putten. Dat valt niet mee om die in te passen in een drukke stad als Den Haag. Dus we zijn al bezig met locatiestudies om te kijken waar ruimte is.”

Dynamische werkelijkheid

Maar op gebouwniveau valt er ongetwijfeld ook nog flink wat duurzaamheidswinst te behalen, vermoedt Lutters. “Het gebouw van het Ministerie van Financiën was tien jaar geleden erg duurzaam. Maar we hadden destijds niet de ambitie dat het in 2040 energieneutraal zou moeten zijn. Nu wel.” Maar het DBFMO-contract kent een looptijd van 25 jaar, staat dat ingrijpende aanpassingen niet in de weg? Lutters: “De werkelijkheid is natuurlijk dynamisch. Je moet binnen zo’n contract mee willen bewegen en reflecteren, zodat je goede

stappen kunt zetten voor de toekomst.” Het gaat om maatwerk, zegt hij. “Door bijvoorbeeld goede sensing van werkplekken kun je licht en binnenklimaat beïnvloeden via je installaties om verspilling tegen te gaan. Lutters: “Ondertekening van het ERDH-convenant zal impact hebben voor Safire, en zal dan ook een plek gaan krijgen in de continue optimalisatie van ons operationele proces.” Op dit moment draait het bij alle partijen nog vooral om het commitment, stelt hij. “Bij het convenant straks moeten er duidelijke afspraken liggen. De lusten en de lasten moeten natuurlijk goed worden verdeeld.”

Ook Martin Andriessen van de gemeente Den Haag ziet een realitycheck wel aankomen: “Wie gaat het betalen, dat wordt natuurlijk wel een vraag.” Maar, zegt hij: “ERDH levert voor ons ook werkgelegenheid op. Wie gaat die zonnepanelen plaatsen en het onderhoud doen, wie gaat de sleuven graven en de gaten boren? We zijn al in overleg met opleidingen en organisaties om te praten over omscholing en bijscholing. We denken dat deze verduurzamingsambitie zo’n 1000 tot 2000 arbeidsplaatsen op jaarbasis gaat opleveren, dat is natuurlijk van groot belang voor onze stad.”



Blikvanger, de voormalige verkeerstoren



Locatie Valkenburg, een topstuk in het hart van de Randstad

Locatie Valkenburg

Het Rijksvastgoedbedrijf ontwikkelt voormalig vliegveld Valkenburg tot een hoogwaardige woon- en werklocatie. Met dit project worden doelstellingen uit het regeerakkoord als woningbouw, verduurzaming en de versterking van de internationale concurrentiepositie bediend.



- 470ha plangebied waarvan 325 ha eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf;
- 5000 woningen in een groene setting, waarvan 500 in het top-woonmilieu;
- 20 ha hoogwaardig werkpark;
- Pilotgebied voor duurzame ontwikkeling, energietransitie en klimaatbestendig bouwen, waarvan uitkomsten in andere regio's kunnen worden toegepast.

‘Er komt een Vermeer op de markt!’ Dat was de vergelijking die gemaakt werd na het opheffen van Marinevliegveld Valkenburg. Een topstuk in een schaarse markt. Een locatie voor wonen, hoogwaardige bedrijvigheid, natuur en recreatie. Midden in de Randstad en direct achter de duinen. Een plek waar de lat hoog moet liggen.

Bouwlocatie Valkenburg





Adri Bom-Lemstra

Dat vindt ook de verantwoordelijk gedeputeerde van Zuid-Holland, Adri Bom-Lemstra. “Een bijzonder gebied dat het verdient om onderscheidend ontwikkeld te worden.” Het Rijksvastgoedbedrijf maakt zich daar als grondeigenaar - samen met de provincie en de gemeente Katwijk - sterk voor, verzekert projectdirecteur Nico Smiet. De voorfase van de planologische procedures nadert een afronding. Eind 2020 wordt oplevering van de eerste woningen verwacht.

Teruggeven aan de maatschappij

De militaire vliegbasis Valkenburg werd in 2006 definitief gesloten. Defensie droeg het vliegveld over aan de toenmalige Dienst Domeinen en nu is het in handen van het Rijksvastgoedbedrijf. Aan hen de taak om het terrein te herbestemmen en in delen te verkopen ‘terug te geven aan de maatschappij’, zoals de projectdirecteur het uitdrukt.

Met dat ‘teruggeven’ draagt het Rijksvastgoedbedrijf zoveel mogelijk bij aan de rijksdoelstellingen rond woningbouw, werkgelegenheid en versterking van de internationale concurrentiepositie. Met inzet van het gebiedsbudget voor infrastructuur en verstedelijkingsopgave (MIRT), wordt het gebied ontsloten door de provincie die zorg draagt voor de Rijnlandroute en het hoogwaardig openbaar vervoer. “Eerst bewegen, dan bouwen”, is daarbij het adagium aldus de gedeputeerde. “De ontsluiting voor autoverkeer, de fiets en het OV moet vanaf het begin goed zijn.”

Integrale gebiedsontwikkeling

“De provincie is vanuit verschillende domeinen betrokken”, meldt de gedeputeerde. “Vanuit wonen, werken, natuur en recreatie, maar ook vanuit de archeologie, de luchthavenregeling om het testen met drones mogelijk te maken en de bestemmingsplannen van Katwijk die in de provinciale kaders moeten passen.”

En dan is er de verduurzamingsopgave. Zowel vanuit de provincie als vanuit het Rijk. Vooral op dit aspect heeft het huidige regeerakkoord de rijksambities verder aangescherpt. De wijk wordt in principe aardgasvrij, zoveel mogelijk energie-zelfvoorzienend en ‘All Electric’. De provincie deelt die ambities. “Als het hier niet lukt om energieneutraal te bouwen, dan lukt het nergens”, stelt Bom-Lemstra. Maar het Rijk ontwikkelt hier niet zelf. Het Rijksvastgoedbedrijf zorgt dat rijksgronden en rijksvastgoed die niet meer voor rijksstaken nodig zijn, transparant en marktconform op de markt worden gebracht. Dat is geen kwestie van ‘een bord in de tuin’, maar van zorgvuldig en kwalitatief voorbereiden van een marktgang die de overheidsopgaven het beste verankert.

Katwijk en de provincie zien kansen

Ook de gemeente Katwijk – bevoegd gezag op het terrein - en de regio hebben hun ambities met de voormalige vliegbasis. Én de mogelijkheden die daar nu voor een ruimer gebied ontstaan. Om te beginnen is er de woningbehoefte van Katwijk, maar ook die van Wassenaar, Leiden en Den Haag. Met zo’n vijfduizend woningen wordt hier fors bijgedragen aan de verstedelijkingsopgave van de provincie. De gedeputeerde benadrukt dat die opgave vooral binnenstedelijk moet worden ingevuld, maar geeft ook aan dat de voormalige vliegbasis één van de belangrijkste uitbreidingslocaties in de provincie is.

Katwijk en de provincie zien er kansen voor de Katwijkers, maar ook voor uitbreiding van de woningvoorraad in het hogere- en topsegment. Goed voor de diversiteit van Katwijk, goed voor het internationale vestigingsklimaat.

De liefde voor de luchtvaart komt terug in de ambitie om een proefterrein voor drones te realiseren in het gebied. Het moet - in ieder geval voor de komende vijf jaar - een onderscheidende trekker voor hoogwaardige werkgelegenheid worden, waarbij men potentie ziet voor verbinding met de activiteiten van de ruimtevaarttechnologie van ESA en ESTEC in Noordwijk. Zij hebben steun vanuit het Rijk via een zogeheten regio-envelop. Het geheel zal vorm krijgen in een robuust groen landschap met een klimaatvriendelijke waterhuishouding.

Organische ontwikkeling

De ambities van Rijk en regio zijn vastgelegd in een gezamenlijk en flexibel Masterplan. De kwaliteitsatlas zorgt dat hoge eisen gedurende het ontwikkelproces boven tafel blijven. Dat moet ook wel, want voor realisatie van het hele plangebied is twintig jaar van organische ontwikkeling uitgetrokken.

Gedurende de ontwikkeling van locatie Valkenburg staat een aantal principes centraal. Zo wordt de bestaande kwaliteit van bebouwing en landschap waar mogelijk behouden. Denk aan het VIP-gebouw - waar nu al een aantal startup bedrijven gebruik van maakt - en delen van de rondweg. Inwoners van de regio zullen al snel via tijdelijke bestemmingen, recreativeroutes en evenementen kennis kunnen maken met het gebied en de toekomstige woonlocatie. “Dat gebeurt nu al, denk aan de musical Soldaat van Oranje in de voormalige hangar, maar het zou mooi zijn als dat ook op tal van andere manieren gebeurt”, zeggen zowel Adri Bom-Lemstra als Nico Smiet.



Klaas Jan van der Bent

“We bouwen hier in twintig jaar tijd een dorp zo groot als Rijnsburg dat er meer dan duizend jaar over heeft gedaan om te worden wat het is. Het is daarom zaak om steeds te starten vanuit een herkenbaar oriëntatiepunt, een bronpunt met een eigen karakter”, legt de Katwijkse wethouder Klaas Jan van der Bent uit. De ontwikkelstrategie benoemt die ontwikkelpunten en schetst hoe ze kunnen uitgroeien en onderling verbonden raken. Het bronpunt voor de eerste fase van de woningbouw is het ‘VIP-gebouw’. In dit deelgebied komen woningen in verschillende typen en prijsklassen.

Een echte gemeenschap

Projectdirecteur Smiet, gedeputeerde Bom-Lemstra en wethouder Van der Bent benadrukken om het hardst dat locatie Valkenburg geen exclusieve enclave zal worden. Smiet: “Het is een unieke locatie die een topplek zal worden met woningen in het sociale, midden en duurdere segment. Deze locatie gaat ook ruimte bieden aan een topwoonmilieu van zo’n 500 woningen waaraan hier in de regio grote behoefte is.” En Van der Bent stelt: “Het moet vanaf het begin een echte gemeenschap worden, dat bereik je niet met een eenzijdige invulling.”



Nico Smiet

Het bewaken van een groei naar een volwaardige gemeenschap zal ook in de ontwikkeling van volgende deelgebieden aandacht krijgen. Steeds met oog voor aansluiting bij de bestaande omgeving en gebiedseigenschappen. Van der Bent: “Het nieuwe centrumgebied bevindt zich in het noorden richting het oude Valkenburg. In dat centrum zal de dichtheid hoger zijn, ook met gestapelde bouw. Meer naar het zuiden richting Wassenaar en de duinrand gaan de dichtheden omlaag en de natuurwaarden omhoog.” Waarbij de gedeputeerde nog aantekent “dat het wat haar betreft niet de bedoeling is om het vol te bouwen met vooral kopieën van Wassenaarse villa’s. Het zou toch mooi zijn als hier iets vernieuwends en unieks gerealiseerd wordt.”

Rijk en regio houden elkaar scherp

“Het gaat nu om het preciseren van de hoofdlijnen uit het masterplan in de gezamenlijke stuurgroep. Daar komen nog stevige discussies bij kijken”, aldus de wethouder. Grofweg komt het erop neer dat Katwijk wat minder problemen ziet in het samengaan van wonen en het testen van drones dan het Rijksvastgoedbedrijf. De regio droomt samen met stakeholders dan weer graag van meer pionieren als het gaat om duurzaamheid.

Het Rijksvastgoedbedrijf deelt de ambities, de plannen kennen immers de status 'outstanding' 5 sterren BREEAM, maar heeft ook oog voor realiseerbaarheid en wat de markt vraagt. De provincie kiest het midden. Bom-Lemstra: "Ik begrijp de opstelling van het Rijksvastgoedbedrijf, maar zonder ook in de techniek vooruitstrevend te zijn kunnen we hier geen onderscheidend gebied realiseren." Daar is Nico Smiet het mee eens. Hij gaat uit van: "Nieuwe systemen, bijvoorbeeld die de nu gangbare riolering kunnen vervangen, vragen onderzoek. Op dat soort vlakken gaan we nu voor 'proven technology', die ook zeer vooruitstrevend kan zijn." Zo houden de regio en het Rijksvastgoedbedrijf elkaar scherp in een uniek project waarvan de eerste woningen eind 2020 opgeleverd moeten gaan worden.



Verwijzingen naar de voormalige vliegbasis

Moreelse; Utrechtse proeftuin voor toekomstig werken, wonen en verblijven

Moreelse Tuinen

Het Rijk kiest bij de verduurzaming van de rijksgebouwen in het gebied Moreelse nabij station Utrecht Centraal voor een gebiedsaanpak. De gemeente Utrecht ziet een kans in samenwerking en realisatie van beleidsdoelstellingen. Het resultaat is een gezamenlijke gebiedsvisie, Moreelse Tuinen, waardoor een hoogstedelijk, duurzaam, energieneutraal, biodivers en gezond gebied wordt gerealiseerd. Het is tevens een ambassadeursproject van de Rijksbouwmeester. De gekozen aanpak kan als voorbeeld dienen voor vergelijkbare opgaven in andere regio's.



- 12 ha plangebied in hartje Utrecht waarop 90% van de 140.000 m² gebouwen in gebruik is bij het Rijk, Prorail en NS. Van de 80.000 m² in gebruik bij het Rijk is 50.000 m² in eigendom;
- Circa de helft van de gebouwen in het gebied hebben status rijksmonument en 3 ha buitenruimte is direct aanpalend aan rijksvastgoed;
- Publieke en private gebiedspartners doen samenhangende interventies gericht op het vergroenen van de publieke ruimte, verduurzamen van mobiliteit, gezond werken en de energietransitie;
- Moreelse is een voorbeeld waar publieke partijen, vastgoedeigenaren, gebruikers en bewoners samen werken aan een gezond en duurzaam stuk stad waar iedereen zich welkom voelt.

"Dat we dit gebied zo lang over het hoofd hebben gezien!" roept Jan Willem van Zeijl op enig moment tijdens het interview. Hij is projectleider vanuit de gemeente Utrecht voor wat nu nog 'Het Gebied Moreelse' wordt genoemd. Een ontwikkeling die straks waarschijnlijk 'Moreelse Tuinen' of 'Tuinen van Moreelse' zal heten. Van Zeijl vormt feitelijk een duo met Martine de Vaan, projectleider voor het Rijksvastgoedbedrijf dat hier vlak achter het Centraal station aan de westkant van de sporen veel panden heeft.

Een kus voor Doornroosje

Moreelse is een onbestemd gebied van sporen, kantoren en parkeren, maar ook van monumentale panden en bomen, een hofje en twee kleine parken. Veel (semi-) overheidspartijen als de rechtbank, Justitie, NVWA, ProRail en NS, zijn in het gebied gehuisvest. Zowel in rijksgebouwen als gehuurde onderkomens. Verzekeraar en vastgoedgelegger a.s.r. is er huisbaas van onder andere NS en ENECO heeft er een hulpstation. De school is eigendom van de gemeente.



Park in Moreelse

De gemeente, het Rijksvastgoedbedrijf en belangrijke stakeholders zien in dit gebied potentie voor wat voelt als uitbreiding van het stadshart. Een schakel tussen de historische kern en de grote ontwikkelingen aan de westzijde van de binnenstad en de Merwedekanaalzone. 'Een Doornroosje dat we wakker willen kussen.' Dat is een uitspraak van Jan Willem van Zeijl, maar Martine de Vaan haalt hem aan. Ze zijn inmiddels een jaar met het gebied bezig en vullen elkaar uitstekend aan.

Moreelse in bredere context

Het gebiedsproces begon met de voorgenomen renovatie van het Herman Gorter Complex dat deels in handen is van het Rijksvastgoedbedrijf en deels van het Pensioenfonds MN. Een grondige verbouwing moet de gebouwen als 'Rijkswerkplek' toekomstbestendig maken en helpen de vastgoedportefeuille te verduurzamen.



Samen met de gemeente werd al snel ingezien dat de ambities met het complex niet los kunnen staan van de ontwikkeling van de directe omgeving en de bredere context van CU2030, de gemeentelijke leidraad voor de ontwikkeling van het stationsgebied. "Het gebied ligt aan de entree van het centrum. Iedereen die straks bovenaan de trappen staat om naar het centrum te lopen kijkt er op uit", Martine de Vaan ziet het voor zich.



Gemeente en Rijksvastgoedbedrijf, in de persoon van projectdirecteur Anneloes van Boxtel, sloten een intentieovereenkomst om de potenties van het Gebied Moreelse te verkennen en schreven een gebiedsvisie met een uitwerkingsagenda. Vervolgens zijn de vastgoedpartijen, huurders van kantoren en vertegenwoordigers van de paar honderd bewoners die het gebied telt, bij de plannen betrokken.

Een gedeelde visie langs drie sporen

Uitgangspunt is een set van drie sporen: het gebied wil een vitaal onderdeel zijn van een gezond Utrecht, het gebied moet energieneutraal, klimaatbestendig en biodivers worden. De mobiliteit moet tot slot aangenaam zijn voor de forenzen en bezoekers en tegelijkertijd een aantrekkelijk verblijfgebied niet in de weg zitten. Enjoyable Mobility heet dat.

Moreelse Tuinen is een ambassadeursproject van de Rijksbouwmeester. Floris Alkemade daagt alle betrokkenen uit om vanuit het perspectief 'gedeelde ruimte' te denken. Het is opvallend hoezeer naast de Rijksbouwmeester de gemeente, het Rijksvastgoedbedrijf, maar ook a.s.r. en enkele prominente huurders in grote lijnen met dezelfde dingen bezig zijn en dezelfde visie hebben op de ontwikkeling van wonen en werken in ons land, de rol van Utrecht als spin in het web, de omgeving van het stationsgebied en als we nog verder inzoomen: het gebied Moreelse.

Daar gaat het onder meer over de toekomst van gezond werken en bewegen en het energieneutraal maken van het vastgoed. Het klimaatakkoord van Parijs betekent dat iedereen 'aan de bak moet'. Ook daar zijn partijen in het gebied zich van bewust. Rijksvastgoedbedrijf en gemeente werken bijvoorbeeld samen aan innovatieproject Crystal. Doel van dit project is om uit te zoeken hoe zoveel mogelijk vastgoed in het centrum de kans krijgt om van warmte-koude-opslag gebruik te maken. Dat gebeurt in samenwerking met het Utrecht Sustainability Institute.

'Here to Stay'

Minstens zo belangrijk als de eerste stappen die nu gezet worden, is de insteek van de voornaamste stakeholders: 'We are here to stay'. "Daardoor kunnen we samen over de toekomst nadenken en voor de transitie die we willen de juiste momenten kiezen. Aansluiten bij onderhoud en renovatie van panden, aansluiten bij andere ontwikkelingen in de stad", aldus Jan Willem van Zeijl. Invulling en tijdspad staan nog niet vast, over de richting is men het eens.



Jur Niemeijer schetst de a.s.r. insteek op het stationsgebied en Moreelse. Hij is senior assetmanager voor het nog jonge ASR Dutch Mobility Fund, kortweg DMOF. Dit fonds richt zich op kantoren in de directe omgeving van grote trein- en metrostations en Schiphol. "In onze visie gaat het spoor in de toekomst alleen maar een grotere rol spelen. Het grid van het railnetwerk van ons land zal bepalend blijven. Omdat de trein een belangrijke plaats houdt, maar zelfs als we in de toekomst overstappen van de trein op bijvoorbeeld elektrische zelfrijdende auto's of iets anders, dan zal dat grid daar weer voor gebruikt kunnen worden."

'War for Talent'

Niemeijer is ook complimenteus naar de gemeente. "In Utrecht wordt heel goed nagedacht over de omgevingskwaliteit die direct aan dat grid wordt toegevoegd. Grachten komen terug, er is aandacht voor groen, wonen, werken en winkelen. Met de ontwikkeling van het stationsgebied, creëert de stad een geduchte concurrent van de Amsterdamse Zuidas waar het gaat om hoogwaardige werkgelegenheid in een prima vestigingsklimaat. Een gebied dat in de 'War for Talent' overeind blijft.



Met de 'Tuinen van Moreelse' willen we daar een park met energieneutrale werkgebouwen en een aantrekkelijke publieke ruimte aan toevoegen. Dat betekent onder meer de rol van de auto in het gebied terugdringen, maar wel bijvoorbeeld de parkeergarage onder ons NS-hoofdkantoor bereikbaar houden."

Wat gaan we doen?

Een groot deel van het vastgoed in het gebied wordt aangepakt in de komende vijf jaar. Martine de Vaan: "De huidige plannen opgeteld, leveren nog geen energieneutraal gebied. We gaan samen kijken wat daarvoor nodig is. Daarvoor maken we een energiegebiedsvisie. Er komt ook een mobiliteitsscan om te zien hoe een prettiger verblijfsruimte te realiseren is. Energievisie en mobiliteitsscan leveren ervaring met instrumenten die het Rijksvastgoedbedrijf en andere partijen ook elders kunnen inzetten bij stedelijke opgaven. Daarnaast starten we met vergroenen. Deels als experiment, maar ook in de concrete voorbereiding van hofjes en tuinen. Bijvoorbeeld door het binnenterrein van het Herman Gorter Complex te laten aansluiten bij het 'tuinenconcept'. En dan is het logisch om ook naar een groener Rechtbankplein te kijken."

"Er is veel waar we direct mee aan de slag kunnen." Zegt ook Jan Willem van Zeijl. "We kunnen de beweging naar werken buiten de kantoren faciliteren met groen en bankjes met een aansluitpunt voor de oplader, meer Wifi in de openbare ruimte. Bewoners zijn al met plannen voor park Nieuwoord gekomen, blinde gevels kunnen worden aangepakt. 'De Inktpot', het markante maar gesloten gebouw van NS en ProRail, kan 's avonds worden aangelicht en er is ook een plan voor een tijdelijk paviljoen. We betrekken stakeholders en bewoners bij dingen die nu al voor reuring en zichtbare actie in het gebied kunnen zorgen."

Meer in het algemeen gaat het om 'open maken' van de gebouwen. Van Zeijl: "Door de folies van de ramen te trekken, door publieksfuncties in de plinten. Gewoon aan de slag gaan waardoor we hier in Moreelse zichtbaar worden en met een bevlogen verhaal naar de gemeenteraad kunnen."

Sense of urgency

a.s.r. zou graag zien dat de gemeente nu met een roadmap voor het gebied komt. Niemeijer: "Ik denk dat daarmee een sense of urgency gecreëerd kan worden. Ook bij de gemeente zelf. We hebben bottom up aan een visie gewerkt, nu is het tijd dat de gemeente laat zien wat ze haalbaar acht voor de korte, middellange en lange termijn. Het Rijksvastgoedbedrijf zou de gebiedsplannen ook wel willen 'opharden' naar concrete afspraken, maar vindt het logisch dat het nieuw te vormen college hier eerst positie moet bepalen."

"Zie het als een dansfeest" zegt Martine de Vaan. Het wordt beter naarmate meer mensen meedoen, en naarmate ze enthousiaster meedoen. De dansvloer is geopend en ik denk dat het steeds moeilijker wordt te blijven zitten."



Skills in de stad: een aanbod aan steden, een kans voor jongeren

Skills in de stad

Sociaal-maatschappelijke vraagstukken als schooluitval en jeugdwerkloosheid zorgt voor circa 145.000 jongeren zonder startkwalificatie. Skills in de stad wil leegstaand publiek vastgoed inzetten om arbeidsparticipatie aan de onderkant van het functiegebouw te bevorderen. Door leren, werken, wonen en coaching in combinatie aan te bieden in een concreet gebouw, worden gemeenten, bedrijfsleven, onderwijs en andere partijen in staat gesteld om de doelstellingen uit het regeerakkoord met betrekking tot arbeidsparticipatie, mbo onderwijs en integratie beter en sneller te realiseren.



- 20 tot 30 uitgevallen jongeren per jaar per locatie gereactiveerd met een (start)kwalificatie en duurzaam aan het werk (met zelfstandige woonruimte en coaching);
- 10 tot 75 nieuwe zelfstandige wooneenheden per locatie, afhankelijk van het gebouw;
- Als de eerste pilots succesvol blijken te zijn, dan is de aanpak relatief eenvoudig te kopiëren in andere gemeenten en ander publiek vastgoed;
- Tegelijkertijd wordt met het ministerie van SZW en de dienst Sociale Zaken van de gemeente Den Haag een pilot voorbereid om te inventariseren hoe investeringen in vastgoed gekoppeld kunnen worden aan werkgelegenheid.

Het gaat goed met de Nederlandse economie, maar een forse groep jongeren dreigt de boot te missen. Rond de 145.000 jongvolwassenen staan aan de kant zonder startkwalificatie, zonder baan. En dat terwijl er juist veel mensen nodig zijn. In de bouw, de zorg, de horeca, de maakindustrie en andere branches. Die mismatch dupeert jongeren en brengt de samenleving uit balans. Een nieuwe aanpak kijkt niet alleen naar leren en werken, maar ook naar wonen en coaching. Het Atelier Rijksbouwmeester en het Rijksvastgoedbedrijf doen steden een aanbod om jongeren een toekomst te helpen geven.

Een voor de hand liggende samenwerking

Het Atelier Rijksbouwmeester voert onder Floris Alkemade een uitgesproken sociaal-maatschappelijke agenda, zegt Iris Thewessen, architect bij het Atelier. Denk aan de prijsvragen rond migratie, zorg en de toekomst van het platteland. Hans ten Velden van de afdeling Strategie van het Rijksvastgoedbedrijf vertelt hoe hij voor het Rijksvastgoedbedrijf al langer bezig is met het inzetten van Rijksvastgoed voor maatschappelijke doelen. Hij kwam Frank Köster van ICS-advies tegen die een nieuwe aanpak heeft ontwikkeld om dreigende uitvallers en uitgevallen jongeren weer op de rit te krijgen. Investeren in preventie.

Een samenwerking om leegstaand Rijksvastgoed in te zetten voor de bestrijding van jeugdwerkloosheid en uitval, lag voor de hand. Het idee sprak staatssecretaris Raymond Knops en directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf Annet Bertram, direct aan. Er lag immers een duidelijke koppeling met de sociale doelen uit het regeerakkoord én er ontstond momentum voor het initiatief.

Meer dan beroepskwalificatie

Het project heet 'Skills in de Stad'. Thewessen is projectleider vanuit het Atelier Rijksbouwmeester, Ten Velden vanuit het Rijksvastgoedbedrijf. Frank Köster van ICS-advies is verantwoordelijk voor de methode, het ontwikkelen van het netwerk van partijen in de niet-vastgoed domeinen (sociaal, onderwijs, bedrijfsleven) en de toepassing in gemeenten.



Skills in de Stad gaat over meer dan beroepskwalificatie. Het gaat over een stimulerende omgeving, sociale vaardigheden, over 'leren leren' en over begeleiding die helpt voorkomen dat deelnemers uitvallen als het allemaal even niet zo makkelijk gaat. Leegstaand vastgoed kan prima fungeren als 'landingsplek' voor die aanpak.

Skills voor de eenentwintigste eeuw

De organisatie voor sociale en economische ontwikkeling (OESO) waarbij vijftig landen zijn aangesloten, had al geroepen dat Nederland aan zijn 'Skills' voor de eenentwintigste eeuw moet werken. Daarbij gaat het om talentontwikkeling, maar ook om sociale en digitale vaardigheden en een cultuur van permanent leren. De Nederlandse Sociaal Economische Raad (SER), het onderwijs en diverse publieke en private partijen zijn bezig met een 'Skills Akkoord' om jeugdwerkloosheid en (dreigende) arbeidstekorten te bestrijden. Om Nederland voorop te houden als kennis- en innovatieland en om iedereen te laten meedoen in de samenleving en op de arbeidsmarkt. Tijdens een startbijeenkomst in februari van dit jaar is het idee gepresenteerd aan een aantal koepelorganisaties, waaronder de SER die ook bezig is met het thema Skills. "Alle partijen zagen de potentie van het idee en we betrekken ze ook bij de verdere ontwikkeling", zegt Hans ten Velden. "Deze partijen hebben immers vaak ook een netwerk op lokaal niveau en samen met een concreet pand is dat een voorwaarde om het concept fysiek te laten landen. Als wij wethouders nu een aanbod doen, dan bestaat dat uit een idee dat zich bewezen heeft, uit begeleiding en mogelijk een leegstaand rijksgebouw. Gemeenten kunnen ook eigen leegstaande gebouwen inzetten, dat is allemaal aan hen. In alle gevallen zullen zij het project – samen met partners – zelf handen en voeten moeten geven."

Haagse belangstelling, lokale praktijk

Het project is niet uitsluitend een-tweetje tussen Rijksvastgoedbedrijf en lokale bestuurders. Er is meer 'Haagse belangstelling'. Om te beginnen via de maatschappelijke opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf, het regeerakkoord en de sociale missie van de Rijksbouwmeester.

Het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid volgt het project met interesse, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ziet er mogelijk een uitbreiding van City Deals in en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen is – evenals de MBO-raad – geïnteresseerd in de onderwijskant, maar via Cultuur ook in de herbestemming van monumentale panden en de kansen voor opleiding van ambachtslieden om die monumenten voor het nageslacht te bewaren.

Terug naar de praktijk. Frank Köster, die de leiding heeft waar het gaat om de Skills methode, deed lokaal ervaring op met dit type projecten. Onder meer in Amsterdam en Rotterdam. Onder de naam 'Investeer in Talent' lopen experimenten met deze integrale aanpak. Afhankelijk van het beschikbare pand en de specifieke lokale problematiek, worden wonen, leren, werken en begeleiding in het pand of in ieder geval in de buurt georganiseerd.

Focus op pilot in twee steden

Het project is intern bij het Rijksvastgoedbedrijf/Atelier Rijksbouwmeester al ruim een jaar in voorbereiding. Veel van die tijd is besteed aan onderzoek. Iris Thewessen kan daardoor aan de hand van een kaart laten zien waar er een hoge uitval onder jongeren bestaat en zelfs waar de nabijheid van bijvoorbeeld een ROC-school, leerbedrijf of OV-knooppunt een locatie kansrijk maakt voor Skills in de Stad. Een geografische koppeling aan leegstaand publiek vastgoed is dan snel gemaakt. In potentie komen vele plekken in het land in aanmerking voor een Skills aanpak.

Voorlopig is echter bewust gekozen voor een pilot in twee steden: Maastricht en Leeuwarden. Met Maastricht zijn de eerste verkennende gesprekken gevoerd. Er is zelfs al gesproken over mogelijke locaties, waarbij de voormalige kazerne van de Koninklijke Marechaussee een kanshebber is. Op ambtelijk niveau is men enthousiast, maar vanzelfsprekend is het nieuwe college van B&W straks eerst aan zet.

De gesprekken in Leeuwarden zullen snel beginnen. Daar speelt collegevorming niet, want in Friesland ging men vanwege gemeentelijke herindelingen al afgelopen najaar naar de stembus. Omdat dit onderwerp zowel fysieke als sociale domeinen raakt, wordt met meerdere wethouders het gesprek aan gegaan.

Verkennen met duidelijke doelen

Voor eerdere projecten zoals in Rotterdam, is een uitgebreide maatschappelijke kosten-baten analyse gemaakt van de Skills aanpak in harde euro's, die was zeer positief. Het is vervolgens wel zaak dat betrokken publieke en private partijen bereid zijn om zich te richten op dat maatschappelijke gewenste resultaat en niet alleen naar het eigen belang kijken. De verkenningen zijn begonnen, maar er moet dus nog veel duidelijk gaan worden in de komende gesprekken met Maastricht en Leeuwarden, vooral ook omdat de lokale vraagstukken heel specifiek kunnen zijn.

Ondertussen is er vanuit het Rijksvastgoedbedrijf wel een beeld van wat men de komende tijd wil faciliteren en wat men van de anderen vraagt. Thewessen en Ten Velden benadrukken dat Skills in de stad geen vastgoedvraagstuk is, maar een sociale en economische opgave waar vastgoed een faciliterende rol in kan spelen. Voor het Rijksvastgoedbedrijf is Skills in de Stad een aanbod aan de gemeenten. Als het van de grond komt, treedt het Rijksvastgoedbedrijf weer terug.

Trajecten voor dertig jongeren per locatie

In de pilotgemeenten wordt naar verwachting één gebouw gekozen om het experiment mee te starten. De rolverdeling tussen mogelijke partners (bedrijfsleven, gemeente, onderwijssector, woningbouwcorporatie, Rijksvastgoedbedrijf en anderen) wordt de komende tijd uitgewerkt, evenals de mix van functies die in de gebouwen ondergebracht gaan worden (werken, leren wonen, coaching). Het is de bedoeling dat per locatie ongeveer dertig kwetsbare jongeren een leerwerktraject van anderhalf jaar gaan volgen en indien mogelijk met een startkwalificatie of ander leertraject op maat afsluiten. Dat ze zinvol en duurzaam werk hebben en in staat zijn om op zichzelf te wonen. Coaching is in deze aanpak essentieel. Voor de zomer eindigen de verkenningen. In september 2018 moet een begin gemaakt worden met concrete afspraken in Maastricht en Leeuwarden.





Innoveren en pionieren met woningbouw in de Flevopolder

Schaalsprong Almere

Het Rijk, gemeente Almere en provincie Flevoland werken, op basis van de uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0, intensief samen om met een groei van Almere de internationale concurrentiepositie te versterken. Almere zal niet alleen in omvang groeien, ook de kwaliteit van de stad zal op tal van terreinen toenemen. Denk bijvoorbeeld aan cultuur, sport, onderwijs, bereikbaarheid, economie. Met de schaa sprong worden tegelijkertijd doelstellingen uit het regeerakkoord als woningbouw, innovatie, werkgelegenheid, verduurzaming, sociale cohesie en de versterking van de internationale concurrentiepositie bediend.



- 60.000 woningen er bij tussen 2010 tot 2030, 15.000 woningen in Oosterwold (waarvan 7000 op rijksgrond) en 25.000 of meer in Pampus (alles op rijksgrond);
- 2600 ha eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf;
- Een ingerichte proeftuin met eerste prototypen van huizen voor de onderkant van de woningmarkt en bij rampen elders in de wereld;
- Vernieuwend bouwen, innovaties in de woningbouw met (internationale) kansen; zoals off grid wonen met kansen voor krimpegebieden.

Rijk, provincie en gemeente werken nauw samen aan Almere 2.0. De regio krijgt betere verbindingen, meer banen en bijzondere woningen. Ontwikkelingen die voor heel Nederland belangrijk zijn.

Waar vinden de tienduizenden woningzoekenden uit de overvolle Randstad wél een goede plek om te wonen? In Almere: met snelle OV-verbindingen naar Schiphol en de Zuid-as en op tien autominuten van het Gooi. Daarnaast ligt deze stad op 20 minuten rijden vanaf Utrecht en Amsterdam; locaties waar de woningmarkt nu overkookt. De komende twee decennia krijgt Almere er 60.000 woningen bij. Almere wordt een nieuwe grote stad, met de bijbehorende sociale, economische en culturele voorzieningen.

De schaa sprong van Almere is van nationaal belang, vindt het kabinet. Noodzakelijk voor de versterking van de internationale concurrentiepositie van de Noordvleugel van de Randstad. Het levert werkgelegenheid op, innovatieve woonconcepten worden hier uitgetoetst, er is veel aandacht voor duurzaamheid en sociale cohesie. Nauwe samenwerking tussen gemeente, provincie en Rijk is daarbij van doorslaggevend belang.

Innovatief bouwen

Al sinds de eerste huizen 40 jaar geleden in Almere werden gebouwd, is het dé plek in Nederland waar innovatief wordt gebouwd en gewoond. Die trend van Almere als 'living lab', zet zich voort. Rijk en gemeente onderzoeken samen nieuwe woonvormen zoals tiny housing, off grid, circulair en flexibel. Deze proeftuin levert volgens projectdirecteur Anneloes van Bortel van het Rijksvastgoedbedrijf ervaringen op die ook voor de rest van Nederland (en de Antillen) van belang zijn en daarmee ook goed herbruikbaar op grote schaal. In de 'doe-het-zelf' wijk Oosterwold wordt elke dag beter zichtbaar wat dat betekent. Oosterwold (43 km²) beslaat uit akkers, weiden en bossen. Sinds 2016 verschijnen er, verspreid over het gebied, plukjes woningen. Uiteindelijk worden er 15.000 woningen nieuwe gebouwd. Het Rijksvastgoedbedrijf is hier eigenaar van een groot deel van de grond (2.000 ha) en verkoopt kavels via de gemeente aan toekomstige bewoners. Die beslissen zelf waar en hoeveel grond ze willen kopen en wat voor huis ze willen bouwen. Dat moet voldoen aan het bouwbesluit, welstandseisen zijn er niet. In ruil voor een lage grondprijs regelen bewoners zelf veel, zoals de aanleg en het beheer van wegen en openbaar groen.

Minder bemoeizucht

“Dit gaat over wonen met zo min mogelijk bemoeienis van de overheid”, zegt Gerard Slingerland, projectleider namens het Rijksvastgoedbedrijf. Ivonne de Nood, gebiedsregisseur namens alle betrokken overheden: “Hier wonen mensen die zelf beslissingen willen nemen over hun woning en hun woonomgeving. Mensen die buiten willen wonen, maar wel in de Randstad. Die hun eigen voedsel willen verbouwen. Die het sociale aspect belangrijk vinden: die elkaar willen kennen en elkaars diensten en kwaliteiten willen gebruiken.” Er zijn natuurlijk wel een aantal spelregels, zegt De Nood. Duurzaamheid is geen eis maar een ambitie die door de bewoners zelf wordt ingevuld op een manier die zijn evenknie in Nederland niet kent. Het huis mag maximaal 12,5% van de kavelgrootte in beslag nemen. De helft van de kavel moet worden gebruikt voor stadslandbouw. Daarnaast dient een deel te worden ingericht met publiek groen en water. Er wordt geen riolering aangelegd, elke bewoner moet dat zelf regelen, bijvoorbeeld met septic tanks en een helofytenfilter.



Ivonne de Nood

De aanpak leidt tot een voor Nederlandse begrippen ongekeend gevarieerde en ruim opgezette woonwijk. Er zijn rijtjeshuizen, vrijstaande villa's, er wordt gebouwd in baksteen en hout, maar ook van oude zeecontainers. De ene woning straalt luxe uit, met enorme glaspartijen en een strak aangelegde tuin, de ander verdwijnt door het materiaalgebruik en vegetatiedak bijna in het uitbundige omringende groen. Het ene huis heeft één gecombineerde huiskamer/keuken en vier slaapkamers met vier badkamers, de andere woning heeft nauwelijks deuren binnen en is één doorlopende ruimte.

Meer animo dan verwacht

Er is zelfs in dit beginstadium al veel meer animo voor Oosterwold dan gemeente en Rijk vooraf hadden ingeschat, zegt Slingerland van het Rijksvastgoedbedrijf. “Bijna nergens in Nederland mag je bouwen wat je wilt. Hier wel. Er zijn veel mensen die dat blijkbaar liever willen dan een standaardwoning.” Het is voor alle stakeholders belangrijk om bij zo'n nieuwe ontwikkeling betrokken te zijn, vindt Slingerland. “Dit is bijvoorbeeld een laboratorium voor duurzaam bouwen. Grote ramen aan de zuidkant, dat doet elke projectontwikkelaar. Hier gaan mensen veel verder. Daar kunnen we van leren.”



Gerard Slingerland

De regie uit handen geven vraagt wel wat van alle betrokken partijen, merkt hij. Slingerland: “Het was zeker niet zo dat iedereen in Den Haag stond te juichen bij de eerste plannen voor Oosterwold. Het is moeilijk voor ambtenaren om 'anders' te denken, we zijn gewend om veel te regelen. Dat hoeft hier niet. Bewoners blijken zelf goed na te kunnen denken over openbaar groen, het onderhoud van de wegen, de afvalverwerking en dat ook vorm te geven en te realiseren. Het Project vangt veel positieve (internationale) belangstelling.”

Radicaal anders

De Nood is ongelofelijk trots op wat ze in Oosterwold ziet ontstaan, zegt ze. “Dit wordt echt een totaal ander type stadsdeel dan alles wat we tot nu toe kennen in Nederland. Het is een radicaal andere vorm van gebiedsontwikkeling en niet de meest makkelijke. Maar het past bij het innoveren en pionieren in de polder en bij het gedachtegoed van de nieuwe omgevingswet. Dat alle partijen bereid zijn om over hun eigen schaduw heen te stappen en naar nieuwe wegen willen zoeken, vind ik heel bijzonder. Natuurlijk schuurt en piept en kraakt het af en toe, dat is groepijp. Dat hoort erbij.”



Nadine Elzas

“We zijn hier meer dan burens.”

Nadine Elzas woont sinds begin 2018 in Oosterwold en voor haar is dit een droom die uitkomt, zegt ze. “Van niets, iets maken. Dat pionierschap, het samen werken aan een gemeenschappelijk doel met een groep gelijkgestemden: ik vind het enorm inspirerend.” Ze woonde meer dan 20 jaar in de Randstad en wonen is daar natuurlijk relatief duur, zegt ze. “Hier kun je dus andere keuzes maken voor je manier van leven.” Elzas: “We zoeken toch allemaal het geluk? We willen hier allemaal graag duurzamer leven en meer dan burens zijn voor elkaar.” Een deel van haar tuin 'leest' ze aan de biologische stadsboer die zich ook in het gebied heeft gevestigd. Win-win, vindt Elzas. Het past bovendien perfect bij één van de doelstellingen van Oosterwold: de afstand tussen consument en voedselketen verkleinen.



Toekomstwaarde en partnerschap leidend bij opgave stationsgebied Arnhem

DOEN Arnhem

In de directe omgeving van Arnhem Centraal wordt bij het herinvesteren in rijksvastgoed nadrukkelijk gekozen voor een gebiedsbenadering. De focus ligt op een brede, integrale benadering van toekomstwaarde. Er wordt meerwaarde voor Rijk en omgeving gerealiseerd vanuit gedeelde ambities op het gebied van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Er wordt toegewerkt naar een bestuursakkoord over de inzet van het vastgoed van overheden en andere partijen zoals woningcorporaties voor het maken van een grote stap in de energietransitie. De DOEN-methodiek is goed herbruikbaar bij soortgelijke opgaven in andere regio's.



- Portefeuille van Rijksvastgoedbedrijf 80.000 m² bvo, Gemeente 360.000 m² bvo, Provincie 30.000 m² bvo en corporaties 25.000 woningen;
- Verduurzaming kan leiden tot een gasreductie met een omvang van ca. 40 miljoen m³ per jaar;
- Ook op andere terreinen kan synergie ontstaan, bijvoorbeeld op het gebied van circulariteit. We streven naar een zo groot mogelijke maatschappelijke meerwaarde van onze investeringen in ons vastgoed.

In de directe omgeving van station Arnhem Centraal is de aanpak van een aantal verouderde rijkskantoren aanleiding om met alle betrokkenen om tafel te gaan en de opgave breder te beschouwen. Een innovatieve manier van samenwerking tussen marktpartijen, gemeente en Rijk kan leiden tot meer en beter resultaat.

Het begon als een relatief simpele opgave: het Rijksvastgoedbedrijf wil haar kantoorgebouwen in het stationsgebied van Arnhem grondig aanpakken. De gebouwen moeten duurzamer, uitgebreid opgeknapt en het is ook de vraag of de beschikbare vierkante meters nog wel allemaal nodig zijn. De rijkskantoren zijn bovendien niet (meer) goed verankerd in het stedelijk weefsel, constateert Peter Eitjes, projectleider bij het Rijksvastgoedbedrijf.

Klaas-Jan Engelsma, gemandateerd opdrachtgever Masterplannen bij de Rijksoverheid: “De kosten van herhuisvesting en verduurzaming van een klein aantal panden zijn relatief erg groot. Met zo'n investering zou je méér willen doen, meer willen bereiken, voor meer mensen.” Na overleg met de gemeente Arnhem bleken er op het stadhuis ook nog een aantal ambities te liggen voor hetzelfde gebied. Thor Smits, programmamanager ruimte, mobiliteit, wonen en milieu bij de gemeente Arnhem: “De vraag vanuit het Rijksvastgoedbedrijf haakt aan bij allerlei zaken die al spelen. Er is op stedenbouwkundig niveau bijvoorbeeld de behoefte van netbeheerder Alliander om de langzaam verkeer-verbinding langs het spoor meer kwaliteit te geven.” Die route is ook belangrijk voor de woon-omgeving. Smits: “Vanuit ons als gemeente is er dus zeker grote bereidheid om als partner mee te denken hoe we zaken kunnen combineren om meer en beter resultaat te halen.”

Integrale benadering

Het draait om de integrale benadering van een opgave, zegt Eitjes. “We willen in een vroeg stadium om tafel met iedereen die bij het gebied betrokken is: bewoners, bedrijven, overheden, (nuts)bedrijven. Een coalition of the willing dus. Het is de bedoeling dat het voor alle stakeholders iets oplevert waar ze blij van worden. Dan kun je denken aan verduurzaming, van het aardgas af, energietransitie, gezonde en circulaire gebouwen ('geen afval en geen uitval'), meer woningen door gebouwtransformatie, betere looproutes, nieuwe en kwalitatief betere openbare ruimte. Als er voor iedereen iets te halen valt, is het voor alle betrokkenen de moeite waard.” Thor Smits: “Het Atelier Rijksbouwmeester wordt nu bijvoorbeeld betrokken bij de aanpak van de openbare ruimte. Hoe je de restruimte betekenis kan geven en er iets creatiefs mee kunt doen. Dat is voor ons als gemeente natuurlijk interessante nieuwe input.”

Toekomstwaarde

Toekomstwaarde en partnerschap zijn sleutelbegrippen bij deze nieuwe vorm van samenwerking, zeggen de betrokken partijen. Peter Eitjes: “Nieuwe en brede coalities zijn nodig om verder te komen en stappen te maken. Je hebt je omgeving nodig om je doel te bereiken, bijvoorbeeld op klimaatgebied. Schaalgrootte is nodig voor energietransitie. De wens uit het regeerakkoord om alle rijkskantoren energieneutraal te maken, is nauwelijks haalbaar bij een gemeentelijk monument als ons kantoorgebouw aan het Stationsplein West in Arnhem. Door synergie met de omgeving heeft die opgave juist wel kans van slagen.” Thor Smits: “De ambities die we hebben als gemeente, als rijk en als maatschappij, die krijg je simpelweg niet meer alleen voor elkaar. Die opgave is zo groot, dat lukt alleen door samen te werken.” Bovendien, zegt hij: “Samen de stad maken: met bedrijven, overheden, bewoners en gebruikers. Dat doen we liever dan dat als alles klaar is, de vraag komt: doen jullie dit of dat dan nog even in de openbare ruimte.” Peter Eitjes: “Toekomstwaarde is belangrijk. Gebouwen moeten een adaptief vermogen hebben, functieveranderbaarheid is belangrijk: hoe creëer je daarvoor de voorwaarden, daar moet je in een vroeg stadium over nadenken zodat dat later makkelijker kan. Nadenken over toekomstwaarde doen we niet alleen vanuit ons eigen perspectief, maar ook vanuit het perspectief van de woonomgeving, die we hier graag bij betrekken.”



V.l.n.r. Klaas-Jan Engelsma, Peter Eitjes, Rik van Berkel en Thor Smits

Contact en contract

DOEN, zoals de nieuwe vorm van samenwerking heet, gaat over “partnerschap” zegt Engelsma. Hierbij is geleerd van ervaringen bij Rijkswaterstaat. Eén van de motto’s die erbij past is ‘contact gaat voor contract’. “Het is een manier van denken die tot een ander soort en betere resultaten leidt”, verwacht Eitjes. “In eerste instantie gaat het om de bedoeling van de afspraken, niet om wat er op papier staat. Wat willen we bereiken, dat staat centraal. Daarom heet het DOEN. Het gaat eerst om het contact, en pas later in het proces gaan we het contract tekenen. We willen met alle betrokkenen onderzoeken of het ook anders kan. Dus ook met de bedrijven en toeleveranciers. We willen het anders doen dan de ‘wij-zij’ contracten, zoals we die nu toch nog voornamelijk kennen. We willen naar ‘wij’-contracten, naar ‘alliantieachtige contracten’. Het gaat om je aan elkaar verbinden, ook ná de bouw/verbouwing. Denk aan voorzieningen op ICT-gebied. Alles wat je nu bedenkt, is al verouderd bij oplevering. Dus je wilt een partij aan je binden die met je meedenkt, ook na de oplevering.”

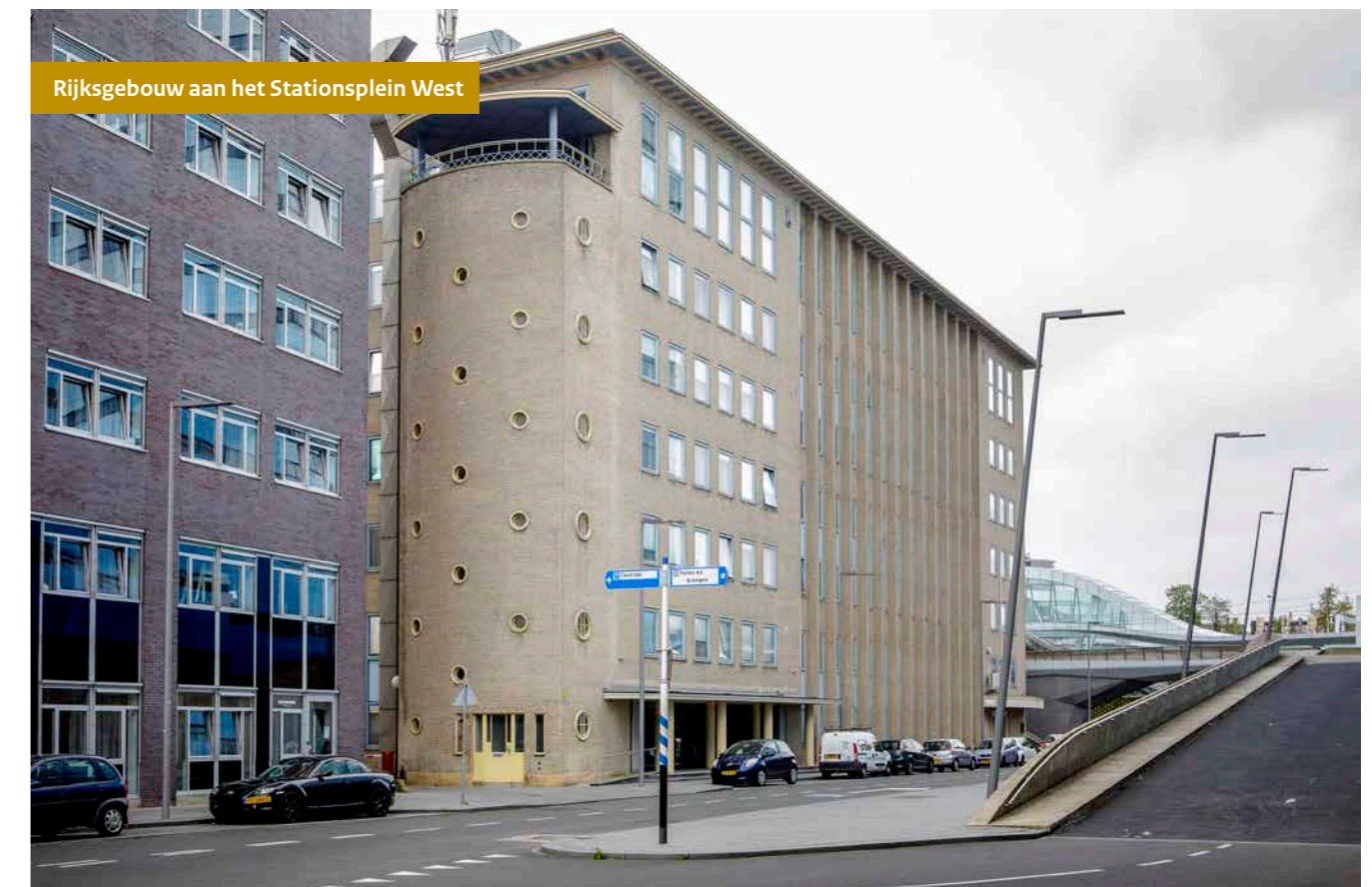
Tussenresultaat

De samenwerking bevindt zich nog in een pril stadium, zeggen gemeente en rijk. “We constateren nu dát er in dit gebied iets te doen is, maar wat we precies gaan doen weten we nog niet.” Klaas-Jan Engelsma vervolgt: “Het is een andere manier van denken. Je kunt niet alleen als klant eisen neerleggen, je moet er samen uitkomen. Dat betekent dat je meer van elkaar moet weten, inzage moet hebben in elkaars verdienmodel. Eerlijk werk voor een eerlijke prijs; dat hoort hierbij.” En wanneer kan het lintje worden doorgeknipt? Engelsma: “Eind 2023 is de streefdatum om het tussenresultaat op te leveren. Geen eindresultaat: je blijft na de oplevering als partners bij elkaar betrokken. Dit is één cluster, maar we hebben een manifest met Arnhem opgesteld waarin we op het niveau van de stad als geheel,

in vier clusters, zo aan het werk willen, ook met de provincie erbij. Met laatstgenoemde zijn we in gesprek over gedeelde ambities. We willen toewerken naar een bestuursakkoord om samen te werken aan de de energietransitie voor ons vastgoed en dat van mogelijke andere partners zoals woningcorporaties. Voor deze aanpak hebben we het project Energierijk Den Haag hergebruikt en aangepast aan de lokale omstandigheden. Daarbij wordt de schaalgrootte van onze portefeuille gebruikt als katalysator voor de energietransitie in samenwerking met andere stakeholders. In Arnhem liggen de verhoudingen wel anders, onze portefeuille is niet zo groot. Mede daarom betrekken we graag ook de woningcorporaties.” Opschaling binnen de stad is dus de bedoeling, maar voor Eitjes reiken de ambities nog verder. “Het Rijksvastgoedbedrijf kan de ervaringen die wij hier opdoen toepassen op andere locaties in het land die om een integrale benadering vragen. Met de inbreng van vastgoed van overheden en door goede samenwerking met marktpartijen krijgt de DOEN-methodiek zo steeds meer waarde.”

Rik van Berkel, clustermanager built environment bij FME, de ondernemersvereniging voor de technologische industrie:

“Vanuit het bedrijfsleven willen wij graag meedenken over hoe je dit soort opgaven aan kunt pakken. Vanuit de technologie gerede-neerd: wat kun je doen om de doelen rondom duurzaamheid en een gezond binnenklimaat te halen? Hoe kun je langdurige waarde creëren voor de gebruikers en de omgeving van de gebouwen? Ook voor ons zijn partnership en toekomstwaarde belangrijk. Als je met partnerships werkt, word je meer gezamenlijk verantwoordelijk voor de langere termijn. Zo moeten we meer in consortia gaan denken. Consortia waarin een diverse groep bedrijven, zoals ontwerpers, installatie- en bouwbedrijven en toeleveranciers op gelijkwaardig niveau, samen met rijk, gemeente, eindgebruikers en in het geval van Arnhem ook buurtbewoners, integrale plannen maakt. Het vraagt wel meer van marktpartijen. Nu is het nog regelmatig zo dat de ene partij levert en de andere partij het onderhoud doet en dat daar een harde knip tussen zit. Als je niet alleen de installatie levert, maar ook onderhoud en service in de gebruikersfase, dan wordt de link hechter tussen klant en leverancier.”





Koersen naar nieuwe aanpak voor duurzaam grondgebruik in Flevoland

Grondgebruik Flevoland

De provincie, LTO, het waterschap en het Rijk brengen in Flevoland ontwikkelingen voor de komende decennia in kaart als bodemdaling, verzilting, CO₂-uitstoot door veen, en reserveringen van gronden voor strategische rijksdoeleinden. Doel is om met elkaar te bepalen hoe hier op een verstandige, productieve en toekomstgerichte wijze mee om te gaan. De ambitie is om op basis van de functiekaart per hectare zo veel mogelijk doelstellingen tegelijkertijd te dienen en in samenwerking met private partijen en wetenschap concrete pilots te starten. Bijvoorbeeld combinaties van duurzame energieopwekking, innovatieve landbouw, verduurzaming, nieuwe technologie, nieuwe producten, minder bemalen/waterbeheer en natuurontwikkeling. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor stedelijke ontwikkeling.



- Het Rijk is eigenaar-verpachter van circa 22% van de grondoppervlakte van Flevoland (31.000 ha);
- Circa 160.000 ha plangebied met circa 2000 agrarische bedrijven die onderhevig zijn aan bodemdaling;
- Verduurzamen en innoveren van gronden door het opstellen van een functiekaart en herijking van het pachtbeleid;
- Opschalen van een binnenstedelijk zonneveld naar andere binnenstedelijke gebieden, al dan niet op rijksgrond;
- Strategisch duurzaam meervoudig grondgebruik in Flevoland kan een voorbeeld zijn voor andere Provincies;
- Het Rijksvastgoedbedrijf kan op basis van de functiekaart medewerking verlenen aan vrijwillige kavelruil (POP-3 project) en zal waar mogelijk gronden inzetten voor de concrete projecten.

‘Nooit meer honger!’ Nederland moest zelfvoorzienend worden. Dat was de voornaamste drijfveer om de IJsselmeerpolders droog te leggen. Het resultaat: 160.000 ha aan meest modern ingericht en vruchtbaar landbouwgebied van Europa. Bij uitstek geschikt voor vernieuwende landbouw en voortdurend stijgende productiviteit. Ons land werd – mede dankzij het succes in de polders- een trotse exportnatie op het gebied van landbouwproducten.



“Nu moeten we de geesten rijp maken voor een andere boodschap: groot-schalige akkerbouw is niet overal de toekomst”, zegt Hillebrand Koning in de foyer van het provinciehuis in Lelystad. Hij is programmamanager bij de provincie Flevoland en coördineert de contacten vanuit de provincie met het Rijksvastgoedbedrijf. Peter Petrus, beleidsadviseur van het Rijksvastgoedbedrijf, knikt instemmend.

Ruimtelijke adaptatiestrategie

Petrus is blij dat het Rijksvastgoedbedrijf door de provincie is uitgenodigd om samen met land- en tuinbouworganisatie LTO-Noord en waterschap Zuiderzeeland zitting te nemen in de Stuurgroep Grondgebruik Flevoland. Want er speelt veel in de polder. Het akkerland wordt natter doordat de bodem zakt, er dreigt verzilting. Er zijn ruimteclaims voor wonen en werken, klimaatadaptatie, het duurzaam produceren van energie, de luchtvaart, de Nieuwe Natuur en recreatie. Waar Flevoland is ontworpen met een scherpe scheiding van functies, ontstaat nu veel meer functiemenging.

Daarom koerst de Stuurgroep Grondgebruik Flevoland af op een integrale ruimtelijke adaptatiestrategie. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft hierin als grootgrondbezitter (22% van de grond in de polders) en verpachter van landerijen en boerenerven een belangrijke rol te spelen. “Maar wij bepalen niet het ruimtelijke beleid”, benadrukt Petrus. “Dat doen de provincie en de gemeenten.”



De directe aanleiding voor dit integrale traject ligt bij de intensieve landbouw (circa 2000 agrarische bedrijven) die op zijn grenzen stuit. Arnold Michielsen van LTO Noord heeft de problemen met bodemdaling en bodemkwaliteit samen met het Kadaster al een aantal jaren geleden bij de provincie aangekaart. Ook toen al zagen zij dat het niet op de oude voet verder kon met de landbouw in de polder.

Onderzoek Wageningen en Kadaster

“Flevoland is het Mekka van de moderne landbouw”, stelt Koning. “Maar het autonoom proces van bodemdaling wordt al enkele decennia gevolgd door onderbemalingen op het vaste peil om de productieomstandigheden optimaal te houden.” Bodemdaling van 20 cm tot soms wel 70 cm (tot 2050) is door oxidatie van veenpakketten een niet te stoppen proces, vertragen kan mogelijk wel. In het kader van het Deltaplan agrarisch waterbeheer, werken provincie, gemeenten en waterschap samen in het actieplan bodem en water. In het onderzoeksproject Spaarwater wordt gekeken hoe water beter vastgehouden kan worden in de ondergrond. Om de landbouwproblemen op gezaghebbende wijze te verbinden met de andere ruimtelijke opgaven voor de polders, heeft de stuurgroep een onderzoeksopdracht verleend aan Wageningen Economic Research en het Kadaster. De onderzoekers is gevraagd te komen met kaartbeelden die duidelijk maken waar de diverse problemen zich voordoen, welke nieuwe ontwikkelingen worden voorzien en welke alternatieve grondgebruiksmogelijkheden perspectiefvol zijn. In juli verschijnt het rapport. Hoewel de bodemproblemen overall anders zijn, verwacht Petrus dat deze aanpak met integrale kaartbeelden ook elders in het land ingezet kan worden.

Vrijwillige kavelruil

Provinciale Staten hebben bij het vaststellen van de Agenda Vitaal Platteland (2015) aan het college van Gedeputeerde Staten ook de opdracht gegeven om te komen met een impuls voor agrarische structuurversterking. Daarom faciliteert de provincie het toepassen van vrijwillige kavelruil. Dat heeft volgens Michielsen onder meer te maken met het grondbeleid van het Rijksvastgoedbedrijf. “In de jaren negentig werden landbouwgronden van het Rijk verkocht, dat is rond 2005 stopgezet. De strategie van boeren om geleidelijk stukken grond bij hun huiskavel te kopen, werd daarmee doorkruist. Dat heeft op sommige plaatsen tot versnippering geleid en dat kan nu alsnog worden bijgesteld.”



De partijen verwachten dat de uitkomsten van het Wageningse onderzoek kunnen worden meegenomen bij de uitwerking van de kavelruilprojecten. Petrus: “Het rapport zal inzicht bieden in mogelijke uitruil van gronden die langjarig in agrarisch gebruik kunnen blijven en gronden, waar nieuwe combinaties van grondgebruik kansrijker zijn, vooral combinaties van agrarisch beheer en natuur onder nattere omstandigheden.”

Bijdragen aan gewenste ontwikkelingen

Ook vanuit het waterschap wordt de meerwaarde van het Wageningse rapport vooral gezien in het overzicht van feiten en belangen. “Dat kan zeker helpen bij het samenspel dat hierna moet komen”, meent Margreet Vermeer van waterschap Zuiderzeeland. Toch zal het op sommige punten nog best spannend worden, verwacht Michielsen in zijn rol als vertegenwoordiger van belangenvereniging LTO. “Bijvoorbeeld waar het gaat om de zonneweides. Als de provincie niet aan haar doelstelling komt, zal de verleiding groot zijn om daarvoor toch productieve landbouwgronden in te zetten.”



Het Rijksvastgoedbedrijf heeft als privaatrechtelijk beheerder van staatsgronden een beleidneutrale opdracht, maar kan met zijn grondbezit en pachtcontracten wel bijdragen aan gewenste ontwikkelingen in de polders. Het Rijksvastgoedbedrijf onderscheidt strategische en niet-strategische gronden. Strategische gronden verliezen naar verwachting binnen circa 20 jaar hun agrarische bestemming. Deze gronden kunnen bijvoorbeeld ingezet worden voor woningbouw in Almere Oosterwold. Strategische gronden kunnen ook ingezet worden voor zonneparken met een beperkte looptijd in combinatie met nieuwe natuur of natte teelten.

Schaarste aan landbouwgrond

De niet-strategische gronden blijven naar verwachting nog lang agrarisch in gebruik. Het merendeel van deze gronden is regulier verpacht. Sinds 2007 is daar de geliberaliseerde pachtovereenkomst bijgekomen. Dat zijn contracten van een aantal jaar voor losse gronden. Door de marktwerking op de vrije markt liggen de prijzen voor geliberaliseerde pacht ruim boven de reguliere pachtprizen.

“Daar is politiek best wat over te doen, want het zou aanzetten tot ‘roofbouw’ op de grond, terwijl langjarige contracten een duurzamer gebruik van de grond zouden bevorderen”, zegt Petrus. Hij maakt daar direct een kanttekening bij: “Over het gebruik van de gronden en de staat waarin deze weer worden opgeleverd, kun je bij alle contracten afspraken maken. Met periodieke bodemvitaliteitstesten bijvoorbeeld. Wanneer een boer gaat stoppen, biedt het Rijksvastgoedbedrijf de vrijkomende grond voor een kortlopend contract aan op de vrije markt. Het voordeel is, dat deze gronden op korte termijn en zonder hoge afkoopkosten aangeboden kunnen worden voor een bestemmingswijziging zoals woningbouw of natuurontwikkeling.”

Uitwerking kansen veranderend grondgebruik

Begin juli 2018 presenteren de onderzoekers van de universiteit Wageningen en het Kadaster hun bevindingen aan de Stuurgroep Grondgebruik Flevoland. Het is dan eerst aan de provincie om te bepalen hoe de uitkomsten zich verhouden tot de Omgevingsvisie. De vier partijen in de stuurgroep - LTO, waterschap, provincie en het Rijksvastgoedbedrijf - zullen zo mogelijk samen met andere stakeholders in overleg gaan over de mogelijkheden voor een duurzaam grondgebruik in Flevoland.

Het Rijk zal daarbij zeker aandacht vragen voor opgaven uit het regeerakkoord zoals: energietransitie, een duurzame en productieve landbouw, de woningbouwopgave, het natuurnetwerk Nederland en de ruimtelijke klimaatadaptatie. LTO ziet de onvermijdelijkheid van veranderend grondgebruik en nieuwe ruimteclaims, maar houdt de handen vrij om het boerenbelang te verdedigen wanneer de invullingen concreter worden. Zodra er concrete, gebiedsgerichte uitwerkingen liggen, die passen binnen het ruimtelijk beleid van de provincie en de zes gemeenten in Flevoland, zal het Rijksvastgoedbedrijf in samenspraak met beleidsdepartementen gericht percelen hiervoor in willen zetten, verwacht Petrus.



Colofon

Teksten

Anka van Voorthuijsen

Bas van Horn

Fotografie

Bas Kijzers

Gerhard van Roon (omslagfoto)

Paul Voorham (Arnhem)

Corné Bastiaanssen (Zicht op rijkskantoren)

Arenda Oomen (Ivonne de Nood)

Herman Zonderland (Gerard Slingerland, Nadine Elzas)

Provincie Zuid-Holland (Adri Bom-Lenstra)

Gemeente Den Haag (Martin Andriessen)

Rijksvastgoedbedrijf (KMAR kazerne)

Transferhal Arnhem Centraal



Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Juni 2018