

Werkwijze rijkssamenwerking Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf

1. Inleiding

In september 2005 heeft het kabinet in een brief¹ aan de Tweede Kamer de start van het gemeenschappelijk ontwikkelingsbedrijf (GOB) aangekondigd. Het GOB is een nieuwe en rijksbreed opererende rijksorganisatie ressorterend bij het ministerie van VROM. Met het GOB wil het rijk vanuit haar doelen en belangen slagvaardiger en professioneler gaan optreden in concreet benoemde gebiedsontwikkelingsprojecten.

De betrokken departementen (Financiën, LNV, V&W, Defensie, VROM en EZ) zijn voortvarend aan de slag gegaan om de start van het GOB mogelijk te maken. Hierbij is de kabinetsbrief langs drie sporen verder uitgewerkt. In het eerste spoor zijn de betrokken departementen, onder leiding van VROM, in oktober 2005 begonnen met de uitwerking en inrichting van het GOB.

Het GOB gaat in opdracht van de beleidsdepartementen werken. Deze hebben zich in het ambtelijk opdrachtgeversberaad georganiseerd dat in september 2005 van start is gegaan. In dit tweede spoor zijn de betrokken departementen begonnen met de vormgeving van het opdrachtgeverschap en wordt de inzet van het GOB voor een aantal projecten verkend.

Tenslotte heeft Financiën in het derde spoor de hoofdlijnen van een financieel kader voor het GOB opgesteld waarmee het GOB van start gaat.

Het GOB gaat namens het rijk werken aan gebiedsontwikkelingsprojecten waar meerdere departementen vanuit verschillende invalshoeken betrokken zijn. Het organiseren van een effectieve samenwerking en goed samenspel binnen het rijk is daarmee een essentiële voorwaarde voor een succesvol GOB.

¹ Brief Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006 27531, nr.23

Dat vraagt om helderheid over de verhoudingen, rollen en mandaten gedurende de levenscyclus van een GOB project tussen het ministeriële opdrachtgeversberaad, het ambtelijke opdrachtgeversberaad, het GOB en de staande rijksorganisaties (de beleidsdepartementen, de rijksvastgoeddiensten en rijksverbanden zoals de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid (RVR)).

Vanuit de drie eerdergenoemde sporen is de voorliggende werkwijze ontwikkeld waarmee helder is hoe het rijk zich in de GOB-projecten gaat organiseren. De werkwijze is, vooruitlopend op definitieve goedkeuring door de RRODM/Ministerraad, door de departementen als leidraad gebruikt bij de beoordeling en verkenning van projecten. De voorliggende werkwijze biedt een kader op hoofdlijnen en het laat binnen de bestaande budgettaire kaders ook de ruimte voor optimalisatie, onder andere na afronding van het Activabeleid. Dit is nodig omdat gebiedsontwikkeling met meervoudige rijksbelangen een nieuwe tak van sport is voor het rijk, een andere attitude en manier van werken vraagt en niet alle paden geëffend zijn.

Ook een goede samenwerking met andere overheden is van belang. Zij hebben veelal de regie bij de gebiedsontwikkelingen waar het rijk betrokken is. In de afgelopen periode is met IPO en VNG op bestuurlijk niveau gesproken over het GOB en is een aantal afspraken gemaakt welke deels in de werkwijze zijn terug te vinden. De brief waarin de afspraken zijn vastgelegd, is opgenomen in bijlage 1.

Hierna wordt eerst ingegaan op de uitwerking van het GOB en het opdrachtgeverschap, en vervolgens op de werkwijze rond projecten.

2. Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB)

Relevante passages uit de kabinetsbrief²

De voorgestane opbouw van het GOB komt in de volgende passages uit de brief van de minister van VROM en de minister van Financiën tot uiting.

“Het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf gaat werken aan complexe multidepartementale gebiedsprojecten en gaat daarin de eenheid van het rijk gestalte geven. Het gaat op bedrijfseconomische grondslag aan de slag voor een beter maatschappelijk resultaat. Het ontwikkelingsbedrijf zal de ruimte en de instrumenten krijgen om sneller kansen te benutten, en indien nodig risicodragend met andere publieke en private partners aan projecten deel te nemen.”

² Brief Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006 27531, nr.23

“Het is de bedoeling van alle rijksopdrachtgevers om de rijksrol in een gebiedsproject snel en geheel, binnen functioneel geformuleerde beleidswensen, aan het GOB over te laten. Alleen in die situatie kan het GOB voldoende invloed uitoefenen op een project, kan sturing naar bedrijfseconomische maatstaven plaatsvinden en is het verantwoord dat het GOB risico's aanvaardt voor de publieke doelen waarvoor het wordt ingeschakeld. Het is van groot belang dat de andere partners het ontwikkelingsbedrijf niet zullen ervaren als een extra speler vanuit het rijk, maar als de beoogde slagvaardige eenheid die de vele spelers binnen het rijk vervangt waarmee men anders te maken had gekregen.”

“Projecten worden gefinancierd uit de inbreng van grond of ander vastgoed en uit de goedgekeurde begrotingen van de opdrachtgevende ministers.”

“Voor het ontwikkelingsbedrijf geldt een speciaal financieel kader dat de instrumenten en financiële uitgangspunten voor het GOB borgt. Het beschikt over flexibele mogelijkheden om anticiperend vastgoed aan te laten kopen. Het GOB kan overtollig gesteld vastgoed inkopen van een departement indien het langer vasthouden van dat vastgoed gunstig is voor het rijk als geheel. Verkregen vastgoed zal het GOB bij de bestaande vastgoeddiensten in beheer geven. Het GOB kan ook binnen gestelde budgettaire kaders voorbereidingen treffen voor risicodragende participatie door het rijk. Tevens beschikt het GOB over een leenfaciliteit om kasvers chillen in verschillende begrotingsjaren te overbruggen.”

“De minister van VROM zal als eigenaar van het GOB de ministeriële verantwoordelijkheid dragen voor de kwaliteit van de door het GOB geleverde diensten. Deze minister is in het bijzonder ook verantwoordelijk voor de kwaliteit van de door het GOB ontwikkelde business cases en de daaraan verbonden risico's, voor zover die geen deel uitmaken van vooraf tussen de departementen gemaakte risicoverdelingsafspraken. Afgesproken is de positionering bij VROM over twee jaar te evalueren. Eventuele risico's draagt VROM voor zo ver daarover geen risicoverdelingsafspraken tussen de departementen zijn gemaakt.”

Deze uitgangspunten zijn hieronder vertaald in de aanpak van het GOB, de organisatie en het financiële kader.

Aanpak van het GOB

Het GOB heeft geen zelfstandige beleidsdoelstellingen. Het GOB wil meerwaarde opleveren voor haar opdrachtgevers door een snellere, betere en doelmatiger besluitvorming tot stand te brengen en door een bedrijfseconomischer houding ten opzichte van door het rijk ingebrachte middelen.

Het GOB vertolkt de scharnier-functie tussen (i) de meervoudige publieke doelstellingen van de rijksoverheid, (ii) de impact van dat beleid op bestaande rijksactiva en (iii) het private handelen van de overheid dat daar uit volgt.

Het enige belang dat het GOB in een gebiedsontwikkelingsproject heeft is het tot stand brengen van een maatschappelijk optimaal project binnen het kader van financiële haalbaarheid.

Aldus wordt voor de opdrachtgever een slagvaardige en efficiënte “dealmakersorganisatie” gemaakt die tegelijkertijd haar opdrachtgevers zal confronteren indien projecten financieel onhaalbaar zijn.

Dat betekent de facto dat de inzet van het GOB leidt tot:

- meer product voor hetzelfde geld,
- hetzelfde product voor minder geld of,
- een product waar eerst géén product zou zijn geweest.

De kracht van het GOB ligt in de bundeling en de versterking van de benodigde deskundigheid, het op enig moment verkregen mandaat om als rijksonderhandelaar en ontwikkelingsgerichte partner op te kunnen treden en de beschikbaarheid van financieel instrumentarium waarmee rijksbegrotingsmiddelen en rijksactiva integraal in een gebiedsontwikkelingsproject kunnen worden ingezet.

Niet alleen de departementen profiteren van deze aanpak. Ook de andere overheden en private partijen kunnen voordeel hebben als het rijk als één betrouwbare gesprekspartner en met één integrale visie naar buiten treedt.

De organisatie

Het GOB start als projectdirectie en is binnen VROM rechtstreeks bij de Secretaris Generaal opgehangen waarmee de scheiding tussen beleid en uitvoering binnen dit departement is geborgd.

Het GOB is een kleine en slagvaardige organisatie. Het GOB bundelt voor de geselecteerde gebiedsprojecten de beste kennis en expertise die binnen het rijk aanwezig is op het gebied van proces- en projectmanagement, vastgoedeconomie (het maken van een business case, opzetten van grondexploitaties), privaatrechtelijke en publiekrechtelijke instrumenten en publiek-private samenwerking.

Het GOB schakelt waar mogelijk als opdrachtgever de kennis, expertise en faciliteiten in van departementale vastgoeddiensten. Moet er grond in een bepaalde fase worden aangekocht of verkocht dan zijn hier bij de mandaatsvorming afspraken over gemaakt tussen het ambtelijk opdrachtgeversberaad, het GOB en de vastgoeddiensten. Het GOB

zal binnen deze kaders en in overeenstemming met de regeling materieel beheer als opdrachtgever in de richting van de vastgoeddiensten optreden.

De directeur GOB is lid van de RVR en benut dit orgaan voor het werk van het GOB. Alle leden van de RVR doen het mogelijke om bij te dragen aan het succes van het GOB.

Uitgangspunt uit de kabinetsbrief is dat de apparaatskosten die het GOB maakt, als zijnde een bedrijf, worden terugverdiend in de business case. Vanuit deze invalshoek worden de voor- en nadelen van de omvorming van het GOB naar een baten/lastendienst onderzocht. Bezien wordt op welke wijze de bedrijfseconomische benadering die van het GOB verwacht, het beste kan worden geborgd. Besluiten hangen mede samen met de uitkomsten van het lopende IBO onderzoek waarin de organisatie van de rijksvastgoeddiensten in breder verband wordt onderzocht en de ontwikkeling van de nota Activabeleid.

Financieel kader en Activabeleid

Naast de meegegeven projectspecifieke beleidsinhoudelijke kaders is op alle GOB projecten een financieel kader van toepassing. Het financiële kader bevat de financiële uitgangspunten en instrumenten van het GOB.

Bijlage 2 bevat de 'hoofdpijnen voor een financieel beleidskader GOB' dat door Financiën is opgesteld, zijnde het financiële kader waarmee het GOB van start gaat.

In het financiële kader zijn de financiële instrumenten die in de kabinetsbrief zijn benoemd verder vormgegeven. Op voorspraak van het GOB kan gebruik worden gemaakt van een aantal bestaande financiële instrumenten die worden verruimd om de inzet in gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Daarnaast zal het financiële beleidskader kunnen worden aangepast ingeval hiertoe gegronde aanleiding bestaat in het kader van het IBO Vastgoed, concrete projectervaringen en/of de gedeelde visie op de wijze waarop het GOB - als ware het een bedrijf - kan functioneren. Op deze wijze is een slagvaardig optreden van het GOB geborgd.

In het kader van de nota Activabeleid zal het financiële beleidskader verder worden uitgewerkt.

3. Opdrachtgeverschap

Het GOB werkt rechtstreeks in opdracht van de beleidsdepartementen. Er wordt een ministerieel opdrachtgeversberaad ingesteld dat over de GOB projecten besluit. De minister van VROM roept de betrokken bewindslieden bij elkaar op de voor het project noodzakelijke momenten zodat de rijksbesluiten in de pas lopen met het tempo van een project.

De besluiten worden voorbereid door het ambtelijk opdrachtgeversberaad. Dit ambtelijk opdrachtgeversberaad treedt namens de departementen op als gezamenlijke opdrachtgever van het GOB en rapporteert rechtstreeks aan het ministeriële opdrachtgeversberaad. De inbreng van de individuele vastgoeddiensten wordt binnen de verantwoordelijkheidslin van de afzonderlijke beleidsdepartementen georganiseerd. Het ambtelijk opdrachtgeversberaad heeft de bevoegdheid om projecten te kandideren en de inzet van het GOB nader te verkennen. Het bereidt vervolgens de besluiten over de inzet van het GOB en de business case voor. Gedurende de ontwikkeling van een business case volgt het ambtelijk opdrachtgeversberaad de voortgang en tussenresultaten.

Bij besluitvorming over de projecten wordt gestreefd naar unanimiteit.

Het ambtelijk opdrachtgeversberaad is een structureel overleg waarin (plv) directeuren-generaal van de meest betrokken departementen VROM, LNV, Defensie, V&W, EZ en Financiën zijn vertegenwoordigd en op ad-hoc basis zonodig ook andere departementen. Het ambtelijk opdrachtgeversberaad komt frequent bijeen in overeenstemming met de dynamiek van de projecten.

Het GOB neemt deel aan het ambtelijk opdrachtgeversberaad maar is géén lid. Hiermee kan de informatie-uitwisseling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer direct plaatsvinden. De secretaris van de RVR neemt deel aan het ambtelijk opdrachtgeversberaad. De landelijke RVR danwel de regionale RVR zal adviserend optreden bij het nemen van go/no go besluiten.

In het verlengde van zijn coördinatierol in het ruimtelijke beleid zit het ministerie van VROM (directoraat-generaal Ruimte) het ambtelijk opdrachtgeversberaad voor. Daar is ook het secretariaat van het ambtelijk opdrachtgeversberaad ondergebracht. Het secretariaat van het ambtelijk opdrachtgeversberaad adviseert en ondersteunt de departementen bij de voorbereiding van de bijeenkomsten van het ambtelijk opdrachtgeversberaad. Het ambtelijk opdrachtgeversberaad kan het secretariaat ook vragen zorg te dragen voor andere werkzaamheden zoals de verdere ontwikkeling van

werkwijzen, het verzorgen van rapportages aan bewindslieden en Tweede Kamer of de communicatie richting andere overheden.

Op het moment dat wordt besloten over de inzet van het GOB worden er voor het project ook afspraken gemaakt over de verantwoording en communicatie richting de Tweede Kamer. Desgewenst vindt één keer per jaar voor de begrotingsbehandeling overleg plaats over de projecten met de Tweede Kamer. Het ambtelijk opdrachtgeversberaad stelt daarvoor in overleg met het GOB een rapportage op.

Coördinerend departement

Om slagvaardig te kunnen opereren wordt per project een coördinerend opdrachtgevend departement aangewezen. Dit is de “natuurlijke” probleemeigenaar of initiatiefnemer aan rijkszijde. Dit vloeit meestal voort uit het inhoudelijke zwaartepunt van een project en kan een departement zijn dat niet vast in het ambtelijk opdrachtgeversberaad is vertegenwoordigd.

Het coördinerende departement is het departement dat namens het ambtelijk opdrachtgeversberaad optreedt en toeziet op de ontwikkeling en bewaking van de beleidsinhoudelijke kaders waarbinnen het GOB aan de slag gaat. Zij is daarmee verantwoordelijk voor het project.

Tot het moment waarop een project aan het GOB wordt overgedragen is dit departement verantwoordelijk voor de formulering van een heldere opdracht inclusief de bijbehorende mandaten. Het coördinerende departement organiseert hiertoe de benodigde inzet en benodigde deelbesluiten van de andere departementen die bij een project betrokken zijn. De andere opdrachtgevers zijn verantwoordelijk voor de verankering van de gemaakte afspraken binnen hun eigen reguliere begrotingsproces, programma's en/of procedures. Na toewijzing van een project aan het GOB blijft het coördinerende departement het eerste aanspreekpunt voor het GOB.

Het coördinerende departement verzorgt de verantwoording en communicatie naar de Tweede Kamer.

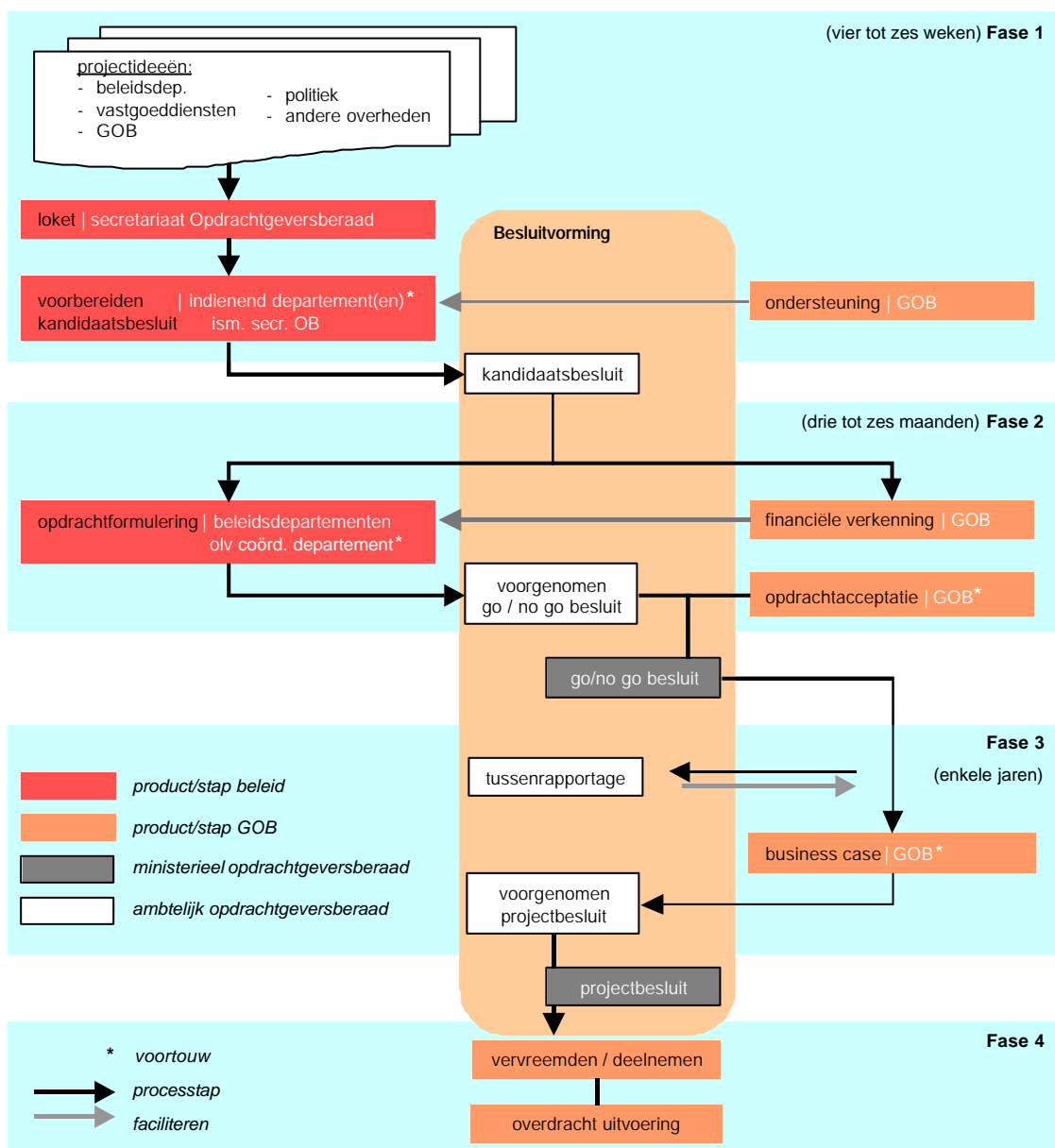
4. Werkwijze

Een GOB-project doorloopt vier fasen welke hierna worden uitgewerkt. Gestart wordt met een korte kandidaatsfase waarin wordt gekeken of de inzet van het GOB bij een project voor de hand ligt (fase 1). Vervolgens wordt aan de hand van een kortlopende verkenning (fase 2) bepaald of het GOB zal worden ingezet waarna het GOB als enige rijkspartner samen met de betrokken andere partijen gaat werken aan de business case voor dat

project (fase 3). Aan de hand van de business case zal uiteindelijk worden besloten over de rijksbetrokkenheid bij de uitvoering van het project (fase 4), waarvan de meest vergaande optie risicodragende deelname is.

Elke fase wordt afgesloten met een (voorgenomen) besluit in het ambtelijk opdrachtgeversberaad. Bij een positief besluit gaat het project naar de volgende fase. Bij een negatief besluit zal het GOB niet meer betrokken zijn. In dat geval wordt in het ambtelijk opdrachtgeversberaad besproken of en op welke manier het rijk dan aanwezig is bij een gebiedsontwikkelingsproject.

Figuur: werkwijze



4.1 Kandidaatsfase (fase 1)

In principe kunnen rijksorganisaties projecten kandidaat stellen. Het staat andere overheden en (maatschappelijke) organisaties vrij om projecten aan te melden. Wel is aan kandidaatstelling in het ambtelijk opdrachtgeversberaad de voorwaarde verbonden dat het project door één of meerdere betrokken beleidsdepartementen wordt voorgedragen.

In de kandidaatsfase bekijkt het rijk of een project voor de inzet van het GOB in aanmerking komt. Een project zal hiervoor in principe moeten voldoen aan alle GOB criteria die op de volgende pagina zijn opgenomen.

Op basis van deze lichte toets besluit het ambtelijk opdrachtgeversberaad of een project kandidaat is (het kandidaatsbesluit) en verder zal worden verkend op de inzet van het GOB. Bij een positief besluit formuleert het ambtelijk opdrachtgeversberaad de aandachtspunten voor de verkenningsfase. Vervolgens wijst het ambtelijk opdrachtgeversberaad het coördinerende departement aan.

Een negatief besluit leidt tot uitsluiting van het project voor verdere deelname van het GOB.

Het kan voorkomen dat rijk en regio al werken aan uitvoerings- dan wel samenwerkingsafspraken. In dat geval zullen afspraken worden gemaakt over de relatie tussen de voorgenomen verkenning en het reeds lopende proces. Dit is onder meer het geval bij een aantal FENIKS-projecten.

In de kandidaatsfase hebben de departementen die een project voordragen het voortouw bij de voorbereiding van het kandidaatsbesluit. Het kandidaatsbesluit wordt in samenspraak met de andere betrokken beleidsdepartementen en vastgoeddiensten, en in samenwerking met de regionale RVR, opgesteld.

Het GOB treedt op als adviseur en zal het project indicatief beoordelen op financiële meerwaarde, haalbaarheid alsmede de kansen voor de uitvoering.

Het kandidaatsbesluit zal binnen vier tot zes weken (aansluitend bij de vergadercyclus van het ambtelijk opdrachtgeversberaad) worden genomen nadat een project is aangemeld voor kandidaatstelling.

- a) *Er is sprake van een substantiële dan wel strategisch gelegen vastgoedpositie van het rijk³ of er moet o.b.v. beleidsdoelen een positie verworven worden*
- Het gaat om een substantieel gebied of opstallen met bijbehorende terreinen die worden (her)ingericht op een schaal die voor het rijk interessant is.
 - Er is sprake van een strategische vastgoedpositie: Er is een strategisch gelegen vastgoedpositie van het rijk in het geding.
- b) *Er is sprake van meerdere rijksbeleidsbelangen en complexe beleidsdoelen*
- Binnen het rijk zijn verschillende departementen met meerdere belangen bij een ontwikkeling (verdeling share- en stakeholders) betrokken; deze belangen dienen geformuleerd te zijn in concrete, te realiseren (beleids)doelen (onder meer blijkend uit de Nota Ruimte, Mobiliteit, Vitaal Platteland, Pieken in de Delta, Actieprogramma Ruimte en Cultuur), planologische procedures, rijksbijdragen.
 - De doelen van de rijkspartijen o.a tot uiting komend in uiteenlopende uitvoeringsprogramma's lopen niet zonder meer synchroon. Hierbij kan gedacht aan programma's als het MIT, ISV, ILG etc.
 - De rijksdoelen kunnen niet anderszins worden verwezenlijkt door bij voorbeeld andere overheden (subsidiariteit) of de markt (complementariteit)
- c) *Er is sprake van een maatschappelijke én financiële meerwaarde voor het rijk*
- Met het project worden publieke beleidsdoelstellingen op een doelmatiger wijze en op basis van een bedrijfseconomische transparante afweging van alle kosten, opbrengsten en risico's gerealiseerd. Het maatschappelijk rendement van de ingezette financiële middelen en activa wordt hierdoor vergroot.
- d) *Er is sprake van urgentie*
- Deze urgentie kan van politieke aard zijn: de landelijke politiek (de Tweede Kamer) en/of een samenwerking van regionale en lokale overheden dringt aan op een snelle en betere realisering van het project.
 - Deze urgentie kan ook optreden door een dreigende stagnatie in de uitvoering van het gebiedsproject of kansen die optreden om met een project sneller en doelmatiger publieke beleidsdoelstellingen te realiseren.
- e) *Randvoorwaarden voor een succesvolle uitvoering door het GOB zijn in voldoende mate aanwezig*
- Er zijn nog meerdere planalternatieven mogelijk die voor het rijk meer of minder gunstig (sneller, beter en goedkoper) kunnen uitpakken. Hierbij kan aan de orde zijn dat de belangen van de betrokken departementen niet parallel lopen, maar door een optimale keuze van herinrichting (rekenen en tekenen) mogelijk wel kunnen worden verenigd.
 - Er is zicht op de mogelijke financiële en niet-financiële risico's en de benodigde structuren voor risicobeheersing (corporate governance). Bij de niet-financiële risico's gaat het om juridische, organisatorische, technische, ruimtelijke, maatschappelijke en politieke risico's.
-

³ De vraag is nog hoe wordt omgegaan met projecten waar het rijk geen 'substantiële dan wel strategisch gelegen vastgoedpositie' heeft, maar beleidsmatig wel veel belang heeft bij de uitvoering ervan. En waarbij het spreken met één mond via een helder mandaat, de financiële instrumenten en/of gebundelde kennis/expertise van het GOB meerwaarde heeft. Afsproken is dit werkende weg uit te zoeken.

Een positief besluit wordt formeel, middels een brief van de bewindspersoon van het coördinerend departement, gecommuniceerd met de rechtstreeks betrokken overheden. Ook worden de landelijke en regionale RVR door het secretariaat van het opdrachtgevers-beraad in kennis gesteld van de kandidaatsstelling en het voorgenomen besluit.

4.2 Verkenningfase (fase 2)

Na het kandidaatsbesluit start een stevige kortlopende verkenning welke leidt tot een besluit over de inzet van het GOB (go/no go besluit). In de verkenningfase heeft het coördinerende departement het voortouw.

Onder leiding van het coördinerende departement maken de departementen transparant wat de gewenste rijksbeleidsdoelen zijn, waarom deze moeten worden gerealiseerd, hoeveel dit zal kosten en welke instrumenten en budgetten hiervoor beschikbaar zijn. Dit leidt tot een document waarin op hoofdlijnen - en zonodig in bandbreedtes - helder is gemaakt wat elk der departementen inbrengt en welke output zij daar voor terug verwacht.

Voor de gevallen waarin de maatschappelijke meerwaarde van een project niet is aangetoond kan het ambtelijk opdrachtgeversberaad deze in de verkenningfase middels een kengetallen kostenbatenanalyse (KKBA) nader onderzoeken. Indien de maatschappelijke meerwaarde op onderdelen wel (middels een KKBA) is vastgesteld kan het ambtelijk opdrachtgeversberaad besluiten tot een aanvullende KKBA.

Het GOB gaat een gebiedsontwikkelingsproject op zijn merites beoordelen. Het GOB treedt richting het ambtelijk opdrachtgeversberaad op in de rol van adviseur maar heeft ook een eigenstandige positie als toekomstig opdrachtnemer.

In de verkenningfase zet het GOB de meegegeven kaders af tegen de mogelijkheden die het project voor het rijk biedt en de alternatieven die daarbij nog openstaan. Dit leidt tot een business case op hoofdlijnen, een beoordeling van de planrisico's en een beeld van de rijkssamenwerking in de vervolgfases (bijvoorbeeld de betrokkenheid van de vastgoeddiensten). In de business case op hoofdlijnen zal rekening worden gehouden met de plankosten die het rijk maakt.

Deze producten komen niet volgtijdelijk maar juist via interactie tot stand. Op basis van de beide verkenningen wordt onder regie van het coördinerende departement een beslisdocument voor het go/no go besluit opgesteld, inclusief een eindadvies van het GOB.

In dit beslisdocument is beschreven wat de rijksbelangen zijn, hoe het rijk het best met deze belangen om kan gaan en of inzet van het GOB tot maatschappelijke en financiële meerwaarde leidt (sneller, beter, goedkoper).

Indien wordt geadviseerd het GOB in te zetten wordt aan het beslisdocument een voorstel toegevoegd waarin de risicoverdeling tussen de betrokken departementen is geregeld.

Op basis van het beslisdocument neemt het ambtelijk opdrachtgeversberaad een 'go' of een 'no go' besluit⁴. Bij besluitvorming over de projecten wordt gestreefd naar unanimiteit. Bij een 'go' besluit vindt aan de kant van het GOB een opdrachtacceptatie plaats. Dit doet zij als de meegegeven opdracht binnen redelijke marges haalbaar is en de benodigde randvoorwaarden aan rijkszijde aanwezig zijn. Dit omvat onder meer de afspraken die met de vastgoeddiensten zijn gemaakt over hun inzet bij de ontwikkeling van de business case in fase 3, alsook de betrokkenheid van de landelijke en regionale RVR. Met het 'go' besluit en opdrachtacceptatie is er overeenstemming bereikt over de randvoorwaarden waarbinnen een business case tot stand kan komen en de wijze waarop het GOB/rijk in een gebied aan de slag gaat.

Bij een 'no go' besluit zal het GOB niet meer betrokken zijn bij een project en bespreekt het ambtelijk opdrachtgeversberaad op welke wijze het rijk dan betrokken blijft in een project. De verkenningsfase leidt dus altijd tot helderheid over de rijksinzet in een gebiedsontwikkelingsproject.

De landelijke RVR danwel de regionale RVR zal gevraagd worden adviserend op te treden bij het nemen van het go/no-go besluiten.

Het voorgenomen 'go' of 'no go' besluit wordt voorgelegd aan het ministeriële opdrachtgeversberaad.

De verkenning wordt gebaseerd op de kennis van een gebied die bij het rijk aanwezig is. Het coördinerende departement en het GOB brengen deze kennis bij elkaar en maken met de betrokken rijksonderdelen daarover procesafspraken aan het begin de verkenning. Hierbij zal mede gebruik worden gemaakt van de regionale RVR's.

⁴ Voor zover een go/no go besluit betrekking heeft op af te stoten FENIKS-terreinen, zal bij een positief besluit van het opdrachtgeversberaad het regieteam Feniks terugtreden en is het opdrachtgeversberaad verantwoordelijk. Het regieteam Feniks zal daartoe aan het eind van de verkenningsfase op basis van haar bevindingen een advies uitbrengen aan het opdrachtgeversberaad.

Bij aanvang van de verkenningsfase wordt nagegaan of er sprake is van beleidsbeslissingen en mogelijke vastgoedtransacties die onomkeerbare consequenties hebben voor het verdere verloop van een project en de mogelijke rijksbusiness case nadelig of positief kunnen beïnvloeden en of er sprake is no-negret maatregelen. In het geval deze het project nadelig kunnen beïnvloeden worden deze zonnodig en mogelijk uitgesteld voor de duur van de verkenningsfase. Indien dit uitstel financiële consequenties heeft wordt afgesproken welk(e) departement(en) de kosten draagt indien deze uiteindelijk niet in de business case kunnen worden terugverdiend. Het ambtelijk opdrachtgeversberaad ziet toe op de naleving van de gemaakte afspraken. In deze fase kunnen eventueel besluiten worden genomen over anticiperende aankopen. Dit kan voor zover deze aankopen passen binnen het financieel beleidskader en daar een risicoverdelingsafpraak over is gemaakt.

Het college van rijksadviseurs zijnde de Rijksbouwmeester, en de rijksadviseurs voor het landschap, infrastructuur en het cultureel erfgoed zullen worden uitgenodigd voor deelname aan de verkenningsfase. Betrokken lagere overheden worden, voor zover nodig, betrokken bij de verkenning.

Het go/no go besluit zal in principe binnen drie tot maximaal zes maanden na het kandidaatsbesluit worden genomen. Hierover wordt per project een afspraak gemaakt zodat kan worden aangesloten bij de dynamiek van een gebiedsontwikkelingsproject. Indien rijk en regio al bezig zijn samenwerkings- of uitvoeringsafspraken te maken zal de planning van de verkenning hierop worden aangesloten.

De uitkomst van de besluitvorming door het ministeriële opdrachtgeversberaad wordt formeel, door middel van een brief van het coördinerende departement, meegedeeld aan de rechtstreeks betrokken overheden.

4.3 Business case (fase 3)

Na toewijzing (en acceptatie) van een project heeft het GOB, binnen de meegegeven kaders, als enige het mandaat om namens het rijk op te treden. Het coördinerende departement zal namens het ambtelijk opdrachtgeversberaad de ontwikkeling van de business case volgen en vervult haar beleidscoördinerende rol in de communicatie en verantwoording richting de Tweede Kamer en andere overheden.

Het GOB gaat namens het rijk meewerken aan de totstandkoming van de business case. Dit is het financieel sluitende plan voor een gebiedsontwikkeling dat de instemming heeft

van alle betrokken partijen. Het GOB draagt zorg voor het rijksaandeel in de business case.

Het GOB maakt met de andere partijen, die bij de ontwikkeling van de business case betrokken zijn, afspraken over de rijksbetrokkenheid bij de totstandkoming ervan. Dit is maatwerk.

Fase 3 leidt uiteindelijk tot een projectbesluit waarin het rijk op basis van de business case besluit over haar inzet in een gebiedsontwikkelingsproject en de rijksbetrokkenheid bij de uitvoering. Dit projectbesluit wordt vastgelegd in een overeenkomst die met andere betrokken partijen gesloten wordt. Deze overeenkomst wordt door het GOB voorbereid. Voor de rijksbetrokkenheid in de fase van uitvoering staan twee hoofdopties (danwel tussenvormen hiervan) open:

- Er kan worden gekozen voor uitvoeringsafspraken tussen rijk en regio die aansluiten bij de staande uitvoerings- en investeringspraktijk, waarbij de feitelijke grond- of activa-exploitatie geschiedt door de private partners of decentrale overheden.
- Het kan ook leiden tot een besluit tot risicodragende deelname van het rijk.

Het projectbesluit wordt na vaststelling in het ambtelijk opdrachtgeversberaad voorgelegd aan het ministeriële opdrachtgeversberaad. Bij de besluitvorming over de projecten in het ambtelijk opdrachtgeversberaad wordt gestreefd naar unanimiteit.

Het projectbesluit is bindend voor de betrokken rijksonderdelen.

De projectmanager van het GOB zal, naast de GOB expertise, gebruik maken van de expertise en faciliteiten van de vastgoeddiensten. GOB is daarmee opdrachtgever in de richting van de vastgoeddiensten. Het GOB doet dit op basis van de afspraken die over de inzet van vastgoeddiensten in de verkenningsfase zijn gemaakt.

De duur van deze fase zal per project verschillen maar kan enkele jaren in beslag nemen. Het GOB zal het ambtelijk opdrachtgeversberaad periodiek, tenminste halfjaarlijks, middels een voortgangsrapportage, informeren over de voortgang van een project.

Mogelijke aanpassing van het mandaat kan alleen geschieden bij besluit van het ambtelijk opdrachtgeversberaad en zal, indien nodig, ook voor goedkeuring worden voorgelegd aan het ministeriële opdrachtgeversberaad

In de eindfase van de business case zullen de contouren van de business case en het rijksaandeel daarin voldoende zijn uitgekristalliseerd zal het rijk een definitieve afweging maken over de rijkinzet in een gebiedsontwikkeling.

Mocht het niet lukken een business case sluitend te krijgen dan volgt een heroverweging bij de publieke en private partners. In dat geval gaat het GOB terug naar het ambtelijk opdrachtgeversberaad. Die zal opnieuw een transparante afweging moeten maken op basis van het belang van de realisatie van rijksdoelen, de kosten en de opbrengsten. Een niet sluitende business case leidt niet per definitie tot het einde van het project. Wanneer dit geval is zal een heroverweging plaatsvinden door het ambtelijk opdrachtgeversberaad.

4.4 Uitvoeringsfase (fase 4)

Met het projectbesluit en nadat de besluiten zijn geformaliseerd (ook in de richting van andere partijen) is ook een einde gekomen aan het exclusieve mandaat van het GOB. Indien gekozen wordt voor staande uitvoerings- en investeringsafspraken wordt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering daarvan teruggelegd bij de betreffende rijksorganisaties. Kader vormt het projectbesluit. Het ambtelijk opdrachtgeversberaad ziet toe op de naleving ervan, het GOB speelt hierin dan geen rol meer.

Het rijk kan ook besluiten om risicodragend deel te nemen in projecten en daarmee langdurig bij een ontwikkeling betrokken te zijn. Hoe deze rijksdeelneming in gebiedsontwikkelingen wordt vormgegeven is nog niet bepaald en maakt deel uit van de uitwerking van de nota Activabeleid.

Bijlage 1 Hoofdpijnen Financieel beleidskader GOB

1. Nota activabeleid en financieel beleidskader

De formulering van een bedrijfseconomisch doelmatig activabeleid voor vastgoed is nog gaande. De nota Activabeleid is het startpunt voor eventuele aanpassingen van de huidige beleidskaders. Deze nota zal naar verwachting in het najaar aan de Kamer worden gestuurd. Tot die tijd geldt dat de bestaande kaders voor vastgoeddiensten leidend zijn. Het is voor het GOB echter van belang om vanaf de start slagvaardig en zakelijk te kunnen opereren conform de brief aan de Kamer d.d. 15 september 2005. Het GOB moet meerwaarde ('beter, sneller en goedkoper') kunnen realiseren ten opzichte van de bestaande situatie. In dit stuk worden de nieuwe instrumenten en de werkwijze daarom op hoofdpijnen uitgewerkt voor de startfase van het GOB. Het GOB dient voldoende slagvaardig te kunnen opereren zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de begrotingsdiscipline. In de nota Activabeleid zal het financieel beleidskader verder worden uitgewerkt, waarin ook aan de orde zal komen de nadere invulling van bedrijfseconomische prikkels zoals discontovoet, capital charge, risicowaardering, rendementeis en waardering. Streven hierbij is om te komen tot een level-playing field voor alle vastgoeddiensten. Dit kader zal worden uitgewerkt in de Interdepartementale Werkgroep Activabeleid Grond en Gebouwen.

2. Financieel beleidskader GOB

2.0 Randvoorwaarde: departementale begrotingen leidend

Het GOB beschikt zelf niet over programmageld en krijgt (vooralsnog) geen eigen vermogen. Uitgangspunt is dat het GOB zelf geen inhoudelijk beleidsbelang heeft bij projecten maar uitsluitend stuurt op financieel resultaat. Daartoe kan het GOB binnen de huidige begrotingskaders zelfstandig handelen. Projecten worden derhalve gefinancierd uit de middelen die daarvoor gereserveerd zijn op de departementale begrotingen. De budgettaire verwerking van de risico's (bij departementen) zal nog nader worden uitgewerkt. Wel heeft het GOB de beschikking over leenfaciliteiten waarvan departementen gebruik kunnen maken op voorspraak van het GOB (zie onderstaand).

2.1 Voor opdrachtverlening aan GOB duidelijkheid over risicoverdeling, budgettaire verantwoordelijkheid en behandeling rijksvastgoed in betreffende gebied

Bij opdrachtverlening aan het GOB (dat wil zeggen: start fase 3 waarin de business case wordt gemaakt en uitonderhandeld met andere partners) moet er duidelijkheid zijn over de

risicoverdeling en budgettaire verantwoordelijkheden tussen de betrokken departementen (en andere partners). Daarnaast moet er helderheid zijn over de manier waarop in het gebied liggend rijksvastgoed wordt gewaardeerd (actuele waarde) en voor wiens rekening/risico (departementen en andere partners) dit wordt ingezet in het project. Tevens dient helder te zijn bij wie winst of verlies van het project neerslaat.

2.2 Vooralsnog geen rentebetalingen voor vasthouden rijksvastgoed

Op dit moment wordt in principe geen rente betaald voor het vasthouden van rijksvastgoed. Ook in GOB-projecten zal dit vooralsnog niet plaatsvinden, in afwachting van de aanbevelingen van de nota Activabeleid. Wel moeten de kosten zichtbaar worden gemaakt van het vasthouden van rijksvastgoed, indien bij het vaststellen van de business case blijkt dat ze niet uit de business case kunnen worden betaald. In dat geval moeten de betrokken departementen deze kosten dragen. Het vasthouden van vastgoed kan van toepassing zijn, indien bij het nemen van het kandidaatsbesluit wordt afgesproken dat relevante beleidsbeslissingen en mogelijke vastgoedtransacties die onomkeerbare consequenties hebben voor het verdere verloop van een project en die de mogelijke business case voor het project nadelig beïnvloeden, waar nodig en mogelijk worden uitgesteld voor de duur van de verkenningsfase.

In de business case wordt overigens wel gerekend met rente. Voor een ontwikkelingsproject waarbij de overheid wil verwerven/afstoten, is daarbij al dan niet impliciet de (ex-ante) vraag aan de orde of verwerven/afstoten vanuit een (M)KBA optie voordeliger is dan niet-verwerven/vasthouden. In dit kader is het de vraag welke discontovoet voor business cases moet gelden. Hiervoor gelden nog geen voorschriften. Deze zullen worden onderzocht c.q. uitgewerkt in het kader van de nota Activabeleid. Wel zijn er voorschriften voor de berekeningen in het kader van de (M)KBA.

2.3 Inkoop grond binnen rijk

De inkoop van grond of ander vastgoed binnen het rijk kan reeds binnen de huidige begrotingsspelregels plaatsvinden. Dit betekent dat herprioritering of aanpassing van de begrotingen van departementen moet plaatsvinden. Hiervoor geldt de gebruikelijke MR-procedure. Ingeval dit geen uitkomst biedt voor intertemporele kasverschillen op rijksniveau dan kan gebruik worden gemaakt van een nieuwe leenfaciliteit (conform de procedure voor de huidige leenfaciliteit anticiperend aankopen) waarvan departementen gebruik kunnen maken op voorspraak van het GOB. Op basis van concrete claims van het GOB zal het plafondbudget van deze leenfaciliteit worden vastgesteld volgens de gebruikelijke begrotingsprocedure. Financiën toetst het beroep op deze leenfaciliteit aan de hand van onderbouwde aanvragen en een nog te ontwikkelen kader.

2.4 Anticiperend aankopen

Anticiperend aankopen van vastgoed kan op dit moment al, binnen het beleidskader dat de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid heeft ontwikkeld. Bij brief van 17 mei 2002 is dit Beleidskader voor anticiperend handelen in vastgoed aan Kamer aangeboden (kamerstukken II vergaderjaar 2001-2002, 28000 IXB en 27581, nr. 31). In dit beleidskader zijn de voorwaarden opgenomen waaronder anticiperend mag worden geïnvesteerd in vastgoed. Om anticiperend handelen te faciliteren bestaat thans op de begroting van Financiën een begrotingspost ten laste waarvan rentedragende leningen kunnen worden verstrekt aan de RVR vastgoeddepartementen. Deze faciliteit is gecreëerd om – wanneer herschikking binnen de begroting geen uitkomst biedt – intertemporele kasverschillen te overbruggen. Ook de voorwaarden waaronder een beroep mag worden gedaan op deze leenfaciliteit zijn opgenomen in het Beleidskader voor anticiperend handelen. Om de effectiviteit van deze faciliteit te vergroten zal het Beleidskader anticiperend aankopen in de thans lopende evaluatie worden herzien en beter toepasbaar op gebiedsprojecten worden gemaakt. De herziening zal in het kader van de nota Activabeleid worden meegenomen. Voor eventuele aanvragen in de startfase van het GOB groter dan de omvang van de leenfaciliteit kan binnen de huidige begrotingsspelregels een oplossing worden gevonden indien wenselijk. Financiën toetst de aanvragen voor de leenfaciliteit.

2.5 Leenfaciliteit voor kasritme verschillen

Ingeval verschillen in kasritme optreden dan dient binnen de huidige begrotingsspelregels naar een oplossing te worden gezocht. Dit betekent dat herprioritering of aanpassing van de begrotingen van departementen moet plaatsvinden. Hiervoor geldt de gebruikelijke MR-procedure. Ingeval dit geen of onvoldoende uitkomst biedt voor intertemporele kasverschillen op rijksniveau dan kan gebruik worden gemaakt van een nieuwe leenfaciliteit (conform de procedure voor de huidige leenfaciliteit anticiperend aankopen), waarvan departementen gebruik kunnen maken op voorspraak van het GOB. Het voornemen is dat de bestaande leenfaciliteit op de begroting IXB van Financiën voor anticiperend aankopen (bij 1^e suppletore begroting) wordt verbreed met gebiedsgerichte ontwikkeling. De voorwaarden waaronder een beroep mag worden gedaan op deze leenfaciliteit worden vastgelegd in het Beleidskader Anticiperend aankopen dat momenteel wordt herzien. Op basis van concrete claims door het GOB (coördinerende rol) zal het budget/plafond van deze leenfaciliteit vervolgens worden vastgesteld volgens de gebruikelijke begrotingsprocedure.

Financiën toetst de aanvragen voor deze leenfaciliteit aan de hand van het bovengenoemde herziene Beleidskader. Door de bestaande leenfaciliteit te verbreden kan gebruik worden gemaakt van het huidige budget/plafond. Voor de jaren 2006 en 2007

respectievelijk 2008 t/m 2010 geldt op deze leenfaciliteit op XIB een leenplafond van € 25 mln, respectievelijk € 17,5 mln. Eventueel kan bij een volgende ronde (op het hoofdbesluitvormingsmoment) het leenplafond worden opgehoogd op basis van concrete claims van het GOB.

2.6 Business case

Belangrijk element voor de besluitvorming over GOB-projecten is de business case, die in fase 3 wordt opgesteld. De business case wordt getoetst door Financiën (IRF). In de nota Activabeleid zullen de randvoorwaarden (inclusief discontovoeten) voor business cases worden uitgewerkt. Het uitgangspunt is dat het GOB uitsluitend maatschappelijk rendabele projecten zal ontwikkelen en zal sturen op een zo optimaal mogelijk financieel resultaat. Om te kunnen vaststellen of er sprake is van een maatschappelijk rendabel project dient door de betrokken departementen een analyse te worden gemaakt. Daartoe zal een kengetallen kosten-batenanalyse worden opgesteld in de verkenningsfase voor die projecten waarvoor nog geen gelden zijn gereserveerd op begrotingen van vakdepartementen (oftewel waarvoor nog geen analyse heeft plaatsgevonden). Voor deze projecten kan tevens een MKBA plaatsvinden indien de projectomvang groter is dan € 75 mln om te kunnen beoordelen of het maatschappelijk voordelig is om door te gaan bij een negatieve business case (exclusief subsidies en waardetoewijzing uit de grondopbrengsten). In het geval er sprake is van een negatieve business case (exclusief subsidies en waardetoewijzing aan het gebied) zal het ministeriële opdrachtgeversberaad beoordelen of het maatschappelijk voordelig is om door te gaan met een project. Bij deze afweging kan zij het (M)KBA instrument inzetten. Voor een (M)KBA bestaat een leidraad. Projecten dienen te worden verdisconteerd tegen 4% reëel plus een projectspecifieke risico-opslag (bron: "Waardering van risico's bij publieke investeringsprojecten", Tweede Kamer, vergaderjaar 2003-2004, 29352 nr.1).

2.7 Risicodragend deelnemen

Risicodragend deelnemen kan nu al maar vergt politieke besluitvorming omdat een 'nee, tenzij'- beleid wordt gevoerd. Een beleidskader voor risicodragend deelnemen wordt uitgewerkt in de nota Activabeleid. Plannen van het GOB voor risicodragende participatie op korte termijn zullen worden beoordeeld door Financiën, waarbij de omvang van het risico een belangrijk toetspunt is. Het vertrekpunt bij deze beoordeling is "nee, tenzij".

Bijlage 2 Brief met de bevestiging van afspraken met betrekking tot het GOB met het IPO en de VNG

IPO
 t.a.v. de voorzitter van de IPO-delegatie
 Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen
 dhr. ir. M.A.E. Calon
 Muzestraat 61
 2511 WB Den Haag

VNG
 t.a.v. de voorzitter van de VNG-delegatie
 Ruimtelijke Ontwikkeling
 mevr. M.A.J. van der Tas
 Postbus 30435
 3500 GK Den Haag

Joris van den Heuvel
 Telefoon 070-339 24 77
 Fax 070-339 12 00
 www.vrom.nl

Bevestiging van afspraken met betrekking tot het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB)

Datum	Kenmerk
11 april 2006	2006253451

Geachte heer Calon, Geachte mevrouw Van der Tas,

Tijdens ons reguliere overleg VROM, IPO en VNG hebben we op 5 december jongstleden stilgestaan bij het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB). We hebben constructief gesproken over de zaken die van belang zijn voor de samenwerking tussen gemeenten, provincies en rijk in relatie tot de inzet GOB.

Ik hecht zeer aan een constructieve samenwerking van de overheden bij gebiedsontwikkeling. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Deze brief gaat in op een aantal punten die ik voor onze samenwerking van belang vind in relatie tot de inzet van het GOB.

Ik ben er van overtuigd dat het GOB een positieve bijdrage gaat leveren aan gebiedsontwikkelingen in Nederland. Via het GOB gaat het rijk haar betrokkenheid in een aantal concreet benoemde gebiedsontwikkelingen professioneler organiseren.

De regie is en blijft waar hij hoort volgens de sturingsfilosofie van de nota Ruimte; veelal bij de betreffende provincie en/of gemeenten. Met het GOB wil het Kabinet andere overheden als meer ontwikkelingsgerichte partij tegemoet treden. Samen met de andere partners in een gebiedsontwikkeling gaat het GOB werken aan de business case. Zijnde het financieel sluitende plan dat de instemming van alle partners heeft.

Zoals reeds in de kabinetsbrief is aangekondigd gaat het GOB "werken aan complexe multi-departementale gebiedsprojecten en gaat het daarin de eenheid van het rijk gestalte geven. Het gaat op bedrijfseconomische grondslag aan de slag voor een beter maatschappelijk resultaat". Door transparante afwegingen over de inzet van vermogen aan de hand van de integrale kosten, opbrengsten en risico's kunnen bij projecten de maatschappelijke doelen van rijk én andere overheden voor minder geld en risico's c.q. maatschappelijke doelrealisering van rijk én andere overheden voor hetzelfde geld en dezelfde risico's worden gerealiseerd. Het ontwikkelingsbedrijf zal de ruimte en de instrumenten krijgen om sneller kansen te benutten, en indien nodig risicodragend aan projecten met andere publieke en private partners deelnemen.



Het GOB draagt zodoende bij aan de uitvoering van de Nota Ruimte en daaraan gekoppelde rijksnota's. Als rijk verwachten we tevens dat het voorgestane zakelijker optreden efficiency- en doelmatigheidsvoordelen op zal leveren.

Het GOB heeft ook voordelen voor andere partijen:

- Het rijk gaat met één mond spreken.
- Het rijk gaat via het GOB meer als een ontwikkelingsgerichte partner dan als belangenbehartiger in gebiedsontwikkelingen aan de slag.
- Als het GOB wordt ingezet dan is dat ook het aanspreekpunt voor andere partijen.

In ons overleg van 5 december 2005 is afgesproken een aantal gesprekspunten verder uit te werken. Dit is inmiddels in goed onderling overleg gebeurd. Ik ga hieronder in op de uitkomsten.

Aansturing DLG

De huidige praktijk van aansturing van DLG door rijk en provincies wordt niet door het GOB beïnvloed. Dat geldt onder meer voor de afspraken die rijk en provincies maken rond de zeggenschap over de ILG-gronden. In projecten waar DLG/BBL zowel vanuit rijk als vanuit de provincie wordt aangestuurd zullen afspraken worden gemaakt over verantwoordelijkheden, aansturing maar ook samenwerking.

Betrokkenheid andere overheden bij besluiten over projecten

Besluiten over de inzet van het GOB worden genomen door het opdrachtgeversberaad. Hierin zijn de beleidsdepartementen op Dg-niveau vertegenwoordigd. Besluiten over inzet van het GOB worden ook bestuurlijk bekrachtigd in de RRODM.

Voorafgaand aan de inzet van het GOB wordt een intakeproces (4-6 weken) doorlopen. Eerste stap is een kandidaatsfase waarin aan de hand van enkele criteria, waaronder het rijksvastgoedbelang en het meervoudig rijksbeleidsbelang, wordt bepaald of een gebiedsontwikkeling zich in principe leent voor inzet van het GOB. De kandidaatsfase leidt tot een besluit van het opdrachtgeversberaad om de gebiedsontwikkeling wel of niet serieus te verkennen. Uiteraard zullen de meest betrokken overheden hierover worden geïnformeerd.

Kandidaatstelling geschiedt op voordracht van één van de betrokken beleidsdepartementen (V&W, LNV, Financiën, defensie, EZ en VROM). Indien provincies en gemeenten aanleiding zien voor betrokkenheid van het GOB, kunnen zij dit kenbaar maken bij de meest betrokken departementen.

In de daarop volgende verkenningsfase (3 tot 6 maanden) onderzoekt het rijk welke doelen/belangen van het rijk in een gebiedsontwikkeling aan de orde zijn, hoe zij het best met deze belangen om kan gaan en of rijkspartijen verwachten dat inzet van het GOB meerwaarde heeft. Hierbij wordt zo veel mogelijk samengewerkt met de betrokken overheden. Indien niet wordt gekozen voor inzet van het GOB zal het rijk bepalen hoe zij haar doelen/belangen op reguliere wijze zal inbrengen.

Gedurende de verkenningsfase blijft het rijk op reguliere wijze bij een ontwikkeling betrokken, met één coördinerend departement als aanspreekpunt voor de lopende verkenning. Pas na toewijzing aan het GOB zal het GOB het rijk gaan vertegenwoordigen in een gebiedsontwikkeling.



Ik hecht zeer aan een goede onderlinge samenwerking. Ik stel daarom voor het GOB in onze reguliere ontmoetingen in de komende periode regelmatig te bespreken om onze onderlinge samenwerking in gebiedsontwikkelingen te blijven versterken.

Hoogachtend,
de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke ordening en Milieubeheer

Sybilla M. Dekker