

Achtergronddocument GOB en projecten

Korte kennismaking met het GOB

Het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) is een ontwikkelingsorganisatie, die zes ministeries vertegenwoordigt en werkt aan de realisatie van ruimtelijke en financiële beleidsdoelstellingen in gebiedsontwikkelingsprojecten. De zes ministeries zijn Defensie, EZ, Financiën, LNV, VenW en VROM. Indien cultuurhistorische aspecten een rol spelen wordt ook OCW betrokken. Via het GOB wil het Rijk bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden, waarin het belangen heeft en waar het zijn eigen doelen heeft te realiseren. Streven is te komen tot goede en betaalbare oplossingen, die de kwaliteit van de ruimte verbeteren en duurzaam garanderen.

Met het GOB heeft het Rijk, in lijn met de Nota Ruimte, het initiatief genomen om zijn optreden in gebiedsontwikkelingsprojecten te verbeteren door zorg te dragen voor een gebundelde uitvoering via het GOB. Tegelijkertijd is het GOB één van de initiatieven die het Rijk heeft genomen om te komen tot een moderner en doelmatiger vermogensbeheer van de Staat.

Het GOB richt zich uitsluitend op die gebiedsontwikkelingsprojecten, waar verschillende ministeries op verschillende manieren bij betrokken zijn. Bijvoorbeeld als grondeigenaar, als verantwoordelijke partij voor de aanleg van wegen, als (mede-) beleidsbepaler en/of als financier.

Het GOB stimuleert het gebiedsontwikkelingsproces door namens het rijk met één mond te spreken. Meer samenwerking en eenduidigheid van de rijksdoelen levert de samenleving naar verwachting meer waarde op. En het leidt tot een efficiënter en doelmatiger inzet van beschikbare rijksmiddelen.

In een gebiedsontwikkelingsproject werkt het GOB met de andere projectpartners toe naar een samenhangend en doortimmerd plan voor de ontwikkeling van het gebied. Deze businesscase bestaat uit een ruimtelijk plan, een grondexploitatie en afspraken over de organisatie van de uitvoering. De rijksbetrokkenheid bij de feitelijke uitvoering van een project maakt hier deel van uit.

Het GOB bereidt tenslotte ook de besluitvorming over het project door het kabinet voor op basis van de businesscase. De businesscase maakt een integrale afweging van de maatschappelijke en zakelijke belangen mogelijk. De businesscase bevat tevens de afspraken over de rijksbetrokkenheid bij de feitelijke uitvoering van een project. Dat kan variëren van het verkopen van gronden, of bijvoorbeeld het aanleggen van wegen, tot het risicodragend deelnemen in de uitvoering. Voor de duidelijkheid: de partij die het voortouw neemt in het project, houdt daarbij de regie van het gebiedsontwikkelingsproces in handen (meestal de gemeente of provincie).

Besluitvormingsstructuur

Het GOB werkt in opdracht van de zes beleidsministeries. De zes ministeries hebben zich georganiseerd in een ministerieel opdrachtgeversberaad dat over de projecten besluit. De besluiten worden voorbereid door een ambtelijk opdrachtgeversberaad waaraan het GOB rapporteert over operationele zaken. Voor elk project treedt één van de bewindspersonen op als opdrachtgevend bewindspersoon.

De zes ministeries bepalen de inhoudelijke kaders waarmee het GOB in een project aan de slag gaat. Het GOB heeft dus géén zelfstandige beleidsdoelstellingen en richt zich louter op de uitvoering van dat beleid.

De samenwerking tussen opdrachtgevers, GOB en rijksvastgoeddiensten is geregeld in de 'werkwijze rijksamenwerking in GOB-projecten' welke in mei 2006 door het Kabinet is vastgesteld¹.

Instrumenten

Gebiedsontwikkeling gaat gepaard met kosten en risico's. De belangrijkste zijn de waarde(ontwikkeling) van overtollig rijksvastgoed (inclusief rentekosten) dat langer wordt aangehouden ten behoeve van de gebiedsontwikkeling en de plankosten. Het is de bedoeling de kosten die worden gemaakt uiteindelijk weer (meer dan) terug te verdienen in het project. Deze werkwijze bevordert dat het rijk maatschappelijke afwegingen op een bedrijfseconomische grondslag maakt, waardoor deze afwegingen integraler en transparanter plaatsvinden.

Het GOB beschikt over een aantal financiële instrumenten waarmee de beschikbare rijksmiddelen doelmatiger en slimmer kunnen worden ingezet. Er is onder bepaalde voorwaarden een mogelijkheid voor anticiperende grondaankopen, intertemporele kasverschillen kunnen financieel worden overbrugd en de risicodragende deelname van het rijk in de uiteindelijke grondexploitatie is een serieuze optie. In de praktijk blijkt dat het instrumentarium nog niet optimaal is. Daarom wordt momenteel onderzocht of het instrumentarium van het GOB verdere verbetering behoeft en hoe dit het best kan worden vormgegeven.

Het GOB beschikt niet over eigen vermogen en is géén baten/lastendienst. De kosten voor de gebiedsontwikkeling worden verwerkt in de begrotingen van de opdrachtgevende departementen. De plankosten worden rechtstreeks ter beschikking gesteld aan het GOB (verantwoord op de VROM-begroting). Mee- en tegenvallers ten opzichte van de verwachte kosten en opbrengsten voor het Rijk komen ten gunste of ten laste van de totale rijksbegroting.

De kosten voor tijdelijk beheer (als die er zijn) van overtollig gesteld vastgoed komen voor rekening van het opdrachtgevend departement, dat dan ook eventuele opbrengsten uit dat tijdelijk beheer mag houden.

Projectbeschrijving Valkenburg

Sinds de zomer van 2006 vertegenwoordigt het GOB het Rijk bij de transformatie van voormalig vliegveld Valkenburg (Zuid-Holland) naar een woningbouwlocatie in een groene setting. De plannen hiervoor worden op dit moment opgesteld. Bedoeling is dat de gemeente, provincie en het Rijk in 2008 afspraken hebben gemaakt over het programma, de financiering en de aanpak van de uitvoering van dit project.

Op de locatie zijn circa 5.000 woningen gepland. Daarbij wordt veel geïnvesteerd in groen en goede infrastructuur en is voorzien in een hoogwaardige bedrijvenlocatie. De locatie is één van de laatste grote verstedelijkingslocaties in de Zuidvleugel van de Randstad. Het heeft een unieke ligging: dichtbij de duinen en in de nabijheid van de bestuurscentra Den Haag en Zuidas. De bedoeling is om een deel van de locatie (ca. 500 woningen) in te richten als internationaal topwoonmilieu om op deze manier een bijdrage te leveren aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van ons land. Tevens is voorzien in de realisatie van een groene bufferzone die de duinen verbindt met het Groene Hart. Het wegennet moet aansluiten op de A44 en N206 (Rijnlandroute) en de locatie dient een hoogwaardige OV-verbinding te krijgen.

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 27581, nr 27

Het GOB zet zich in voor de totstandkoming van het internationale woonmilieu. De inpassing van groen en goede infrastructurele oplossingen vormen daarbij een grote uitdaging. Ook is het zijn opdracht te bepalen op welke wijze met het rijksgrondbezit (325 ha) zal worden omgegaan met als uitgangspunt een marktconforme grondwaarde tegen aanvaardbare risico's. Het tijdelijk beheer valt eveneens onder de opdracht zodat geanticipeerd kan worden op de komende ontwikkeling.

De minister van VROM treedt op als de opdrachtgevend bewindspersoon.

Projectbeschrijving Almere

Sinds 2006 is het GOB ingezet voor de uitwerking van de woningbouwopgave van Almere. Almere moet in de periode 2010-2030 groeien met 60.000 woningen. Deze groei is noodzakelijk om te voorzien in de woningbehoefte van de Noordvleugel. In de komende jaren zullen keuzes worden gemaakt over de wijze waarop de groei het beste kan worden geacommodeerd. Het GOB werkt op dit moment aan de ontwikkeling van masterplannen voor Almere Pampus (binnen- en buitendijks) en Almere-Oost (Hout en Spiegelhout).

Door de omvang van de opgave gaat het niet alleen om woningbouw. Er moet ook fors worden geïnvesteerd in de ontsluiting, de werkgelegenheid, water en groencompensatie. Ook is voorzien in de realisatie van een ecologische zone die twee belangrijke natuurgebieden (de Oostvaardersplassen en het Horsterwold) met elkaar verbindt. Almere en het Rijk zijn het met elkaar eens dat Almere deze opgave niet alleen kan vormgeven. Daarom werken naast de gemeente Almere ook de gemeente Amsterdam, de gemeente Zeewolde, het Rijk, het waterschap Zuiderzeeland en de provincie Flevoland aan het project. Ook de provincie Utrecht is bij het project betrokken (Almere-Oost). Deze partijen sturen momenteel aan op mogelijke scenario's. Eén van de vragen die daarbij beantwoord moet worden, is of een gedeelte van de woningopgave ook in het IJmeer (de buitendijkse variant) kan worden gerealiseerd.

De uitdaging voor het GOB is op dit moment om te participeren in de planontwikkeling en de financiële consequenties bij het ontwikkelen van de varianten en scenario's inzichtelijk te maken. Dit om bij de uiteindelijke keuzes zicht te hebben op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel hiervan is de vraag hoe met de rijksgronden zal worden omgegaan. Het Rijk heeft namelijk een groot deel van de gronden in handen die voor de ontwikkelingen nodig zijn.

De minister van VROM treedt op als de opdrachtgevend bewindspersoon.

Projectbeschrijving Bloemendalerpolder/KNSF-terrein

Sinds de zomer van 2006 vertegenwoordigt het GOB het Rijk in het gebiedsontwikkelingsproject Bloemendalerpolder en bij de herontwikkeling van het voormalige KNSF-terrein. De planning is dat de betrokken publieke en private partijen medio 2008 overeenstemming hebben bereikt over het programma, de financiering en de aanpak van de uitvoering.

De Bloemendalerpolder is een gebied tussen Muiden en Weesp, waar naast zo'n 2350 woningen, 330 hectare aan natuur en water wordt ontwikkeld.

Het maatschappelijke doel dat het Rijk zich bij Bloemdalerpolder stelt, is het omzetten van slecht toegankelijk en deels agrarisch gebied naar een aantrekkelijk woongebied met aansluitend een recreatiegebied dat zoveel kwaliteit heeft dat het de verstedelijkingsdruk duurzaam kan weerstaan. Daarbij wil het Rijk zorgen voor een goede inpassing van de infrastructuur, gebaseerd op de besluitvorming rond de planstudie Schiphol-Amsterdam-Almere.

De uitdaging voor het Rijk bij het project Bloemendalerpolder is om de groendoelstelling overeind te houden, die onder druk staat door beperkte geldmiddelen en de oprukkende verstedelijking. Vanuit de

woningontwikkeling zal nadrukkelijk een financiële bijdrage moeten worden geleverd aan de groene opgave. Het GOB zorgt dat de beperkte rijksmiddelen optimaal worden ingezet.

Voor het Rijk speelt in het gebied ook nog de ontwikkeling van het KNSF-terrein (voormalige kruitfabriek). Ook hier is sprake van woningbouw en groenontwikkeling. Insteek voor het Rijk is dat het gebied schoon en veilig wordt opgeleverd. Voortouw voor dit traject ligt bij de gemeente Muiden en de eigenaar van het terrein.

De minister van VROM treedt op als de opdrachtgevend bewindspersoon.

Projectbeschrijving Greenport Venlo/klavertje Vier

Sinds begin 2007 vertegenwoordigt het GOB het Rijk bij de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo / Klavertje Vier. De businesscase zal naar verwachting begin 2008 gereed zijn.

Greenport Venlo / Klavertje Vier bevindt zich aan de westzijde van Venlo, nabij het klaverblad van de rijkswegen A67-A73 op het grondgebied van de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas, Sevenum en Maasbree. Het is een gebied van 3500 tot 5500 hectare, waar een hoogwaardig economisch werklandschap wordt ontwikkeld voor glastuinbouw, agribusiness en logistiek en distributie. Kenmerkend aan het gebied zullen de robuuste groenstructuren zijn, het streven naar duurzame ontwikkeling en de synergie tussen vervoer, energie, water en afval. Tevens wordt voorzien in de aanleg van een tangent, die de A67 en A73 met elkaar verbindt. Het gebied zal in 2012 het decor zijn voor de wereldtuinbouwtentoonstelling Floriade. Recent is een bijdrage uit het Nota Ruimte budget in het gereserveerd, voor de duurzame ontwikkeling van (knelpunten in) de ruimte en infrastructuur.

De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit treedt op als de opdrachtgevend bewindspersoon.

Projectbeschrijving vliegveld Twente

Met ingang van juni 2007 werkt het GOB in het project Vliegveld Twente samen met de provincie Overijssel en de gemeente Enschede aan een totaalplan voor het gebied waarin de huidige militaire vliegbasis gelegen is. In dit kader wordt onder meer de haalbaarheid van een doorstart als luchthaven onderzocht. Andere functies zijn natuur, landschap, woningbouw, 'leisure' en bedrijfsterrein.

De hoofdaccenten voor het Rijk zijn het realiseren van een marktconforme opbrengst en het versterken van de natuur en de landschappelijke kwaliteiten. Dit tegen de achtergrond van het streven, ook van de regio, om met dit plan een ruimtelijk-economische impuls aan de regio te geven.

De minister van Financiën treedt op als de opdrachtgevend bewindspersoon.

Projectbeschrijving gebiedsontwikkeling Moerdijk

Het bedrijventerrein ondergaat een herstructurering en zal intensiever worden benut. Dit betreft onder meer het deels braakliggende Shellterrein. Daarnaast is een nieuw logistiek park van 150 hectare in de oksel van de A16 en A17 gepland en een kwaliteitsimpuls voor het oostelijk deel van de gemeente Moerdijk (nabij de dorpen Zevenbergen en Moerdijk).

Belangrijkste rijksdoelen in het gebied zijn het realiseren van voldoende ruimte voor concentratie van industrie in de zwaardere milieucategorieën en logistiek op de strategische as Rotterdam-Antwerpen en een goede ruimtelijke inpassing.

De minister van Economische Zaken zal gaan optreden als opdrachtgevend bewindspersoon.

Relatie met andere rijksprogramma's en projecten

Een groot aantal van de projecten, waar het GOB aan werkt c.q. waar de inzet van het GOB wordt overwogen, zijn opgenomen in andere rijksprogramma's en projecten. Het gaat hier om verkenningen in het kader van het Nota Ruimte budget (NR) of kandidaatsprojecten in het kader van het

Urgentieprogramma Randstad (UPR). Het gaat om de volgende projecten:

- Schaa sprong Almere: (NR) en (UPR),
- Greenport Venlo/ Klavertje 4: (NR),
- Gebiedsontwikkeling Haarlemmermeer: (NR) en (UPR),
- Nieuwe Hollandse Waterlinie: (NR),
- Werkstad A4 in het kader van Locatiekeuze Luchtvracht: (UPR).