



Conferentie Provinciale rijksvastgoedplannen

2 juni 2016, Officierscasino, Soesterberg

VERSLAGEN VAN DE DEELSESSIES

INHOUD

RONDE 1 DEELSESSIES:

1) Huisvesting vluchtelingen.....	1
2) Natuurcompensatie bij decentraal natuurbeleid	3
3) Hergebruik leegstaand publiek vastgoed	4
4) Opwekking duurzame energie.....	4
5) Rol ruimtelijke plan- en visievorming.....	5

RONDE 2 DEELSESSIES:

1) Eindhoven Brainport City.....	10
2) Schokland: van landbouw naar natuur.....	12
3. Waalweelde: naar een mooie en veilige Waal	17
4) Utrecht Centraal Station, poort naar de binnenstad	17
5) Natuurontwikkeling in Noord-Holland	18

RONDE 1

1) Huisvesting vluchtelingen

[Herbestemmen \(rijks\)vastgoed tot opvanglocaties en woonruimte](#)

Met: **Anneloes van Boxtel** (Rijksvastgoedbedrijf) en **Carolien Schippers** (COA)

In deze sessie wordt de inzet van overtollig rijksvastgoed voor de huisvesting van asielzoekers en stathouders besproken. De instroom van asielzoekers fluctueert zeer sterk over en binnen de jaren. Ten tijde van de Irak-oorlog en het Balkanconflict (rond 2000) was er sprake van zeer grote instroom. Het COA had in 2000 bijvoorbeeld 82.000 bedden in gebruik. Daarna was het jaren rustiger (rond de 20.000 bedden). Het vastgoedaanbod is in de tussenliggende jaren afgeschaald. Sinds medio 2014 (Syrië-conflict, Afghanistan, Eritrea, droogte in Afrika) is de instroom weer explosief gegroeid.



Het COA zit inmiddels weer op 53.000 bedden. Door de 'Turkije-deal' in het voorjaar m.b.t. Syrische vluchtelingen loopt de instroom nu weer sterk terug.

Als asielzoekers een status krijgen – dit gebeurt in 70% van de gevallen – volgt in de maanden en jaren daarna vaak gezinshereniging, waardoor er een vertraging en exponentiële factor zit tussen de initiële instroom (als asielzoeker) en uiteindelijke aantallen te huisvesten statushouders.

Samenwerking COA-Rijksoverheid

Het COA werkt samen met diverse vastgoedhoudende en beleidsmatige onderdelen van de rijksoverheid bij de huisvestingsopgave. Onder meer met DJI en Defensie (panden en personeel), VenJ (dienstverlening), Nationale Politie (vastgoed) en BZK, DG Wonen en Bouwen (beleid). Ook biedt het RVB actief overtollig leegstaand vastgoed aan het COA én aan gemeenten aan.

Het COA heeft op dit moment zo'n 400.000 m² van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in gebruik. In november 2015 ging het om 510.000 m² aangeboden rijksvastgoed. In mei 2016 nog om 169.000 m². Het einde van het gebruik van leegstaand rijksvastgoed voor de huisvestingsopgave komt dus wel in beeld.

De beoordeling of specifieke aangeboden vastgoedobjecten van het Rijk geschikt zijn voor huisvesting van asielzoekers of statushouders wordt overigens niet gedaan door het Rijk, maar de afnemers: COA en gemeenten. Door de enorme en plotseling toename van de instroom de laatste jaren zijn de kwaliteitsnormen noodgedwongen naar beneden bijgesteld: 'een bed is een bed', aldus Carolien Schippers. De ambitie is wel om deze normen weer omhoog te trekken als die mogelijkheden er zijn.

Gemeenten mogen ook huren van het Rijk, tegen kostendekkend tarief. Huren van rijksvastgoed kan alleen onder de Leegstandswet (dus maximaal twee jaar), omdat anders vaak bestemmingswijzigingen nodig zijn en dat procesrisico's en vertraging in zich draagt. Als gemeenten regulier willen huren, vanwege de business case of om andere redenen, dan moeten zou het betreffende pand van het RVB aankopen (tegen marktconforme verkoopprijs).

Het RVB knapt panden niet vooraf op, omdat dat verkapte subsidie zou zijn en dat beleidsmatig ongewenst is. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft sinds 1 februari 2016 wel een speciale subsidieregeling - €85 miljoen – beschikbaar om noodzakelijk onderhoud aan vluchtelingenhuisvesting te cofinancieren. Verhuurders kunnen daar gebruik van maken onder voorwaarde van (onder meer) minimaal 4 statushouders, minimaal 5 jaar in gebruik.

Huisvesting door COA

Het COA exploiteert op dit moment 113 locaties van gemiddeld 560 plaatsen. De grootste locatie heeft 3.000 plaatsen. Er zijn nog zo'n 70 leads voor verdere groei. Alle soorten vastgoed zijn in portefeuille: huizen, gevangenissen, kastelen, gezondheidszorg, recreatie, monumenten.

Vluchtelingen zitten de eerste periode vaak binnen. De eerste 6 maanden mag men ook niet werken, daarna wel. Het COA stimuleert dit ook. Buurtbewoners spelen een cruciale rol in het functioneren van een locatie. Zij leveren vaak eten, speelgoed, fietsen, sociale dienstverlening et cetera. Het COA stimuleert dit door regelmatig bewonersavonden te organiseren.

Specifieke vraagstukken t.a.v. vluchtelingenhuisvesting



- Corporaties pakken (tijdelijke) bouw voor asielzoekers en statushouders nog te weinig op. Zelfs niet met garanties van het COA en de kans om daarna regulier door te exploiteren.
- Huisvesting is niet overal even duur. COA krijgt voor iedere vluchteling een vaste vergoeding van MinFin, waarvan huisvesting een onderdeel is. Er wordt dus verrekend tussen regio's. In hogedrukregio's is het voor het COA interessant om te kopen ipv huren, omdat je dan met restwaarde kan rekenen.
- Huisvesting in ziekenhuizen loopt vaak niet goed omdat de boekwaardes van vmg. ziekenhuizen nog veel te hoog zijn. COA komt daar dan niet uit, terwijl de panden juist makkelijk aangepast zouden kunnen worden.
- PVA Kantoren nu in de maak. Nu zo'n 7-8 kantoren samen gebouwd.
- Verder ontwerpprijsvraag uitgezet door CRA en COA.
- Kun je opvang bouwen op water? Zou misschien kunnen, maar heel ingewikkeld.

2) Natuurcompensatie bij decentraal natuurbeleid

Hoe doelbereik te vergroten van economie én ecologie

Met: **Peter van der Jagt** (CFO Staatsbosbeheer) en **Gerard Slingerland** (Rijksvastgoedbedrijf)

Staatsbosbeheer (SBB) beschermt en ontwikkelt het groene erfgoed van Nederland. Hierbij beheert het 250.000 hectare grond in eigendom. Naast een beheerorganisatie, is het ook een project- en uitvoeringsorganisatie.

Mede door de decentralisatie van natuur heeft SBB afgelopen jaren een aantal ontwikkelingen en keuzes gemaakt. Als zelfstandig bestuursorgaan dient SBB voornamelijk zelf voor inkomsten te zorgen. Dit heeft geleid tot meer ondernemerschap en focus. De focus is gericht op grote aaneengesloten robuuste eenheden en op natuur-/cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast beoogt Staatsbosbeheer overheden te ontzorgen, door bijvoorbeeld natuurcompensatie te realiseren.

De aanpak om natuur te realiseren is veranderd: in plaats van te regisseren is de overheid nu de facilitator. Dit betekent samenwerken en met veel partijen meebewegen om zo de grondpositie te verbeteren en natuurdoelen te bereiken. Zoek de kracht van de dynamiek in een gebied. Hou hierbij oog voor elkaar belang. En zorg voor duidelijke aanduiding van de groene doelen in een gebiedsagenda of nationaal omgevingsplan. Bewegen gebeurt door bijvoorbeeld functiewijziging en realisatie voor andere publieke doelen, zoals waterveiligheid en kavelruil. Staatsbosbeheer ziet zichzelf als katalysator van de grondmobiliteit, waarbij versnipperde grond wordt ingezet.

Door de vrijwillige medewerking en planologische vrijblijvendheid komt de vraag naar voren of er voldoende urgentie bij betrokkenen wordt gevoeld om mee te werken. Het is onduidelijk wie de regie moet nemen bij complexe ruil en grondtransacties. Voor SBB is dit een worsteling. De meningen van de deelnemers aan de sessie varieerden van SBB (als vertegenwoordiger van het Rijk) moet de lead nemen, via onafhankelijke leiding (zie Mijdrechtse polder), tot de provincie moet meer de leiding nemen. Kortom, de wereld van natuurontwikkeling is nog volop in beweging. Wellicht dat de provinciale rijksvastgoedplannen hierin een positieve rol kunnen spelen.



3) Hergebruik leegstaand publiek vastgoed

Nieuwe functies voor leegstaande publieke gebouwen

Met: **Henk de Haan** (Atelier Rijksbouwmeester), **Bert Kwast** (Ministerie van Defensie) en **Kees Wingelaar** (Rijksvastgoedbedrijf)

De oproep uit deze sessie is helder: neem de tijd bij hergebruik van leegstaand publiek vastgoed. Nieuwe ontwikkelingen moeten de ruimte krijgen om effect te creëren. Bert Kwast neemt als voorbeeld het Marine Etablissement Amsterdam, een historisch defensieterrein, midden in Amsterdam. Door het terrein in fases open te stellen krijgt de stad de ruimte om hier kennis mee te maken. Binnenkort wordt het terrein volledig vrijgegeven, de vraag is enorm.

Voor ons allebei een feestje

Ja-knikken voor samenwerking is snel gedaan. Het concreet uitvoeren is veel lastiger. Een project integraal maken is volgens Henk de Haan belangrijk. Kijk niet naar het gebouw alleen. Kijk naar wat het gebouw kan betekenen voor het geheel, in het bijzonder bij beeldbepalende gebouwen, zoals bijvoorbeeld de koepelgevangenis in Haarlem. Welke ambitie heeft de omgeving en kan hergebruik van een gebouw hieraan bijdragen?

Hierin ligt een kans voor het Rijk en gemeenten om samen te werken. De boodschap aan marktpartijen moet vervolgens *niet* zijn wat ze wel en niet mogen doen. Maak het positief en flexibel: geef een richting en laat hen zelf invulling hieraan geven.

Lange termijn

De deelnemers roepen op om niet direct ontwikkelingen vast te leggen maar om ruimte te bieden en rustig na te denken. Betrek de omgeving, begin een open gesprek, maar plaats daar wel alvast suggesties bij en bewaak dat het perspectief, zeker in de beginfase, breed blijft.

4) Opwekking duurzame energie

Kansen en belemmeringen opwekken duurzame energie door het Rijk

Met: **Simon Lubach** (Rijkswaterstaat), **Lexje Rietveld** (Ministerie van Economische Zaken) en **Attie Dijkstra** (Rijksvastgoedbedrijf)

Lexje Rietveld vertelt in vogelvlucht hoe het huidige energiebeleid tot stand is gekomen, met als startpunt het energieakkoord met 46 partijen uit 2013. Nu komt het aan op de uitwerking van dit akkoord, in de wetenschap dat de afspraken gemaakt in Parijs nog een stapje verder gaan. Belangrijk aandachtspunt hierbij is om deze opgave dicht bij de burger te bewerkstelligen met een goede inpassing in de openbare ruimte.

Inzet Rijksvastgoed

De wijze waarop het rijksvastgoed wordt ingezet is hierbij van groot belang. Het via een tenderprocedure beschikbaar stellen van rijksgrond leidt weliswaar tot een maximale grondprijs met weinig risico maar dit gaat ten koste van de doelstelling van de subsidieverlening van EZ om zoveel mogelijk projecten te realiseren, immers deze subsidie komt dan grotendeels ten goede aan de grondeigenaar. Een alternatief kan gevonden worden in een vaste landelijke grondvergoeding voor



de opwekking van duurzame energie, maar dit houdt op haar beurt geen rekening met lokale verschillen. De centrale vraag aan de groep is hoe lokale initiatieven gestimuleerd kunnen worden en wat daar de houding van de overheid bij moet zijn indachtig haar grote vastgoedpositie.

Zonnepanelen langs de snelweg

Simon Lubach van Rijkswaterstaat (RWS) gaat in op de kansen van de inpassing van duurzame energie om de ambitie van energieneutraliteit in 2030 te bewerkstelligen. Te denken valt aan zonnepanelen in de middenberm en drijvende zonnepanelen in de wateren. RWS kiest er bewust niet voor zelf als ontwikkelaar op te treden maar dit aan de markt en lokale partijen over te laten. Pilotprojecten zijn opgestart waarin getracht wordt ook lokale, voor dit doel gevormde coöperaties, een kans te geven. Ook hier is de centrale vraag die aan de deelnemers wordt gesteld: hoe zijn deze te betrekken bij de inzet van het overheidsvastgoed met als nevensdoel om voldoende draagvlak in de omgeving te creëren?

Nadat de deelnemers in twee groepen uiteen zijn gegaan wordt geconcludeerd:

- We moeten het samen doen. Dat betekent wellicht ook dat de revenuen niet enkel bij deze overheidspartijen terecht moeten komen. Via fondsvorming kunnen we regelen dat de baten deels lokaal kunnen worden aangewend.
- Met de vormgeving van de pilots (klein en groot) en de invulling van de tender (niet enkel prijs maar bijvoorbeeld ook participatie) kunnen regionale partijen eveneens een kans krijgen. Dit vergroot de lokale betrokkenheid.
- Een goede samenwerking tussen overheidslagen is van essentieel belang. De verschillende opties van de overheidspartijen moeten goed bij elkaar gebracht zijn, om vervolgens een gefundeerde keuze te kunnen maken. Uit de provinciale vastgoedplannen wordt nu al goed helder waar de kansen liggen, nu wordt het zaak om deze kansen te benutten. De vandaag gelanceerde site kan hier ook mooi dienstbaar aan zijn.

5) Rol ruimtelijke plan- en visievorming

Gebiedsontwikkelingen, RO en de samenwerking tussen bestuurslagen

*Gesprek tussen **Allard Jolles** en **Peter Petrus** (Rijksvastgoedbedrijf), **Marcel van Heck** (Atelier Rijksbouwmeester), **Hillebrand Koning** (Provincie Flevoland), **Melinda Naaijen** (gemeente Lelystad), **Stephan Bekx** (gemeente Den Haag).*

Bij de herbestemming van rijksvastgoed wordt niet alleen naar het vastgoed zelf gekeken, maar wordt een perspectief voor de bredere gebiedsontwikkeling en economische meerwaarde geschetst. Planologische instrumenten, zoals het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur en Ruimte), kunnen behulpzaam zijn. In deze sessie wordt verkend welke rol het MIRT kan spelen en of er, naast het MIRT, nog andere planologische instrumenten zijn die ingezet kunnen worden. Uitwisseling van ervaringen in de samenwerking tussen bestuurslagen (Rijk, provincie en gemeente) bij de herbestemming van kantoorlocaties Hanzepark, Lelycentre, Kust in Lelystad, maakt duidelijk welke meerwaarde samenwerking en planologische instrumenten hebben.

Noodzaak tot integraler werken

Stephan Bekx vertelt over de in de Zuidvleugel ontwikkelde methodiek om beleidspotenties van vastgoedobjecten te beoordelen. Hij pleit ervoor dit vroegtijdig in het herbestemmingsproces te



doen. Zo kunnen slimme keuzes gemaakt worden in de zoektocht naar financiële arrangementen en het creëren van maatschappelijke meerwaarde.

(Her)huisvestigingsbeslissingen van overheden kunnen grote gevolgen hebben voor het vastgoed, maar ook voor de omgeving. Publiek vastgoed kan verschillende betekenissen hebben:

- Drager regionale werkgelegenheid
- Bepalend voor economisch profiel van de stad (bijvoorbeeld Den Haag).
- Ondersteuning gebiedsprofiel (centrumstedelijk- en interactiemilieu)

Op dit moment zijn de financiële en bedrijfsorganisatorische aspecten doorslaggevend bij het herbestemmen van publiek vastgoed. De maatschappelijke beleidsdoelen en vastgoedssystematiek zijn nog gescheiden werelden. In het ochtendprogramma van deze conferentie kwam het werken in ketens en netwerken aan bod. Dit vraagt om het aanpassen van de tot dusver gehanteerde methodes. Uit adviezen van het College van Rijksadviseurs (CRa) en de Raden voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) blijkt ook dat er geen standaardrecept is voor de koppeling van marktconforme opbrengsten aan maatschappelijke doelen. Daarnaast wijzen lessen uit de Haagse praktijk en het *Atelier Making Projects* erop dat een gebiedsgerichte benadering tot meerwaarde leidt.

Methodiek beleidsvastgoedcombinaties

De methodiek biedt een afwegingskader om beleidspotenties van vastgoedobjecten te beoordelen. En geeft, vanuit een breder strategisch beleidsperspectief, een handvat voor vastgoedhandelen op objectniveau. De ruimtelijke strategie kan aan de hand van beleidsvastgoedcombinaties bepaald worden. Op basis van het afwegingskader kunnen drie typen locaties worden onderscheiden:

- Strategische locaties, bijvoorbeeld het ministerie van Buitenlandse Zaken in Den Haag. Hier komen verschillende beleidsambities samen. Het is een sleutelplek in de verdere ontwikkeling van een *Central Innovation District*. En biedt kansen voor concentratie van kennisintensieve functies op centrale knooppuntlocaties.
- Ondersteunende locaties, bijvoorbeeld de rechtbank in Dordrecht. De huidige functie draagt bij aan levendig centrummilieu, er zijn ook kansen voor andere centrumstedelijke functies.
- Beleidsongeschiedte locaties, bijvoorbeeld het AIVD-complex in Zoetermeer. Deze locatie is belangrijk voor regionale werkgelegenheid, maar heeft geen, of een beperkte koppeling met beleidsdoelen van het AGZR. Hier is geen directe koppeling met de adaptieve agenda van de Zuidvleugel te maken.

Verskillende benaderingen

De eerste proeve van deze methodiek in de Zuidvleugel, wijst uit dat er allereerst een portefeuillebenadering gewenst is, daarna pas een objectgerichte benadering. Strategische locaties bevinden zich alleen in Den Haag en Leiden, voor deze locaties is een andere aanpak wenselijk. Ondersteunende locaties vragen om een gebiedsgerichte benadering. De beleidsongeschiedte locaties kunnen het beste losgelaten worden.

Schuifoperaties

Kruisbestuiving is het sleutelwoord voor het creëren van een nieuw soort overheidsgebouwen. Noem het overheidsverzamelgebouwen, bijenkorven met een mix van kennisintensieve (overheids)functies,



waar kruisbestuiving kan plaatsvinden. Het ministerie van Buitenlandse Zaken kan hier een voorbeeld voor zijn. Maak slimme keuzes, en voer 'schuifoperaties' uit: cluster, transformeer, maar verkoop of sloop ook die gebouwen, die leeg staan en volledig getransformeerd kunnen worden. Dat vraagt misschien om een andere manier van werken, ook in Omgevingsvisies. Juist het vastgoed biedt de experimenteeruimte die we op dit moment nodig hebben, gezien de trends en ontwikkelingen die er spelen en de stap die we moeten maken naar een meer innovatieve kenniseconomie.

Experimenteeruimte

Hoe nu verder? Vanuit de Rijksvastgoedplannen is er nadere prioritering plus uitwerking van plekken nodig, en verbreding naar het landelijk gebied. Dit kan het beste buiten de grenzen van de eigen gemeente, op het schaalniveau van de zuidelijke Randstad. Aan de hand van de vraag: hoe verhouden bepaalde locaties zich tot de totale vastgoedportefeuille in de Zuidvleugel? In het kader van het MIRT-vastgoed wordt aanbevolen met een beperkte selectie van cases, de strategische locaties, verder te onderzoeken hoe je dit voor elkaar krijgt zonder dat er binnen een jaar een concrete beslissing genomen is. Zorg voor voldoende experimenteeruimte, is het motto.

Kansrijke beleidsvastgoedcombinaties

Allard Jolles: "Wat is een kansrijke beleidsvastgoedcombinatie? Zitten de verschillende overheden daarbij qua belangen in elkaars verlengde? Zodat je elkaar heel snel kan vinden? Dat is dan niet geografisch gedacht, maar keten-gedacht. Hoe zie je dat?" Bekx: "Je moet zeker altijd kijken op welke locaties je snel tot afspraken kunt komen omdat je belangen makkelijk kunt oplijnen. Maar bij sommige belangrijke plekken in Nederland spelen juist heel tegengestelde belangen, daar moeten we dan even uitzoomen en kijken of we juist op die plekken tot nieuwe werkwijzen kunnen komen." Jolles: "Sommige plekken zijn zo belangrijk, die verdienen het alleen al daarom op zo'n lijst te staan."

Voor welk probleem een oplossing?

Op de vraag voor welk probleem deze methodiek een oplossing is, antwoord Bekx: "De methodiek kan behulpzaam zijn bij het zoeken naar nieuwe manieren om te investeren in publiek vastgoed. Nieuwe werkwijzen of methodes om beleidsdoelen te realiseren. Met al het rijksvastgoed hebben we een enorm sturingspotentieel in handen, maar dat werkt alleen als je dat goed op elkaar afstemt, en dan niet alleen op het gebouwniveau. Deze methodiek is een eerste aanzet om het gesprek daarover te voeren." Toch blijft het altijd moeilijker expliciet uit te spreken wat geen toplocatie is, en daar een andere aanpak te kiezen. Jolles: "Kijk maar naar Delft, daar is de universiteit alles. Maar de VU in Amsterdam is een van de belangrijke universiteiten in de stad. Dat is altijd de relatieve betekenis van een toplocatie."

Reactie en ervaringen uit Lelystad

Melinda Naaijen vindt het schaalniveau van de Zuidvleugel-aanpak interessant. In Lelystad is er in eerste instantie niet vanuit publiekelijk vastgoed gekeken, maar simpel vanuit de situatie. In Lelystad verdwijnt op drie plekken veel werkgelegenheid en blijft rijksvastgoed over. Marktanalyses van vastgoedsegmenten in Lelystad door de Stec Groep, opgenomen in een [MIRT-onderzoek](#) en een ruimtelijke verkenning door het [College van Rijksadviseurs](#) hebben voorkeursscenario's voor de drie deelgebieden opgeleverd.

Niet een-op-een toe te passen

Naaijen: "Zo kunnen we herkennen waar de strategische plekken in Lelystad liggen. Die aanzet herken ik in het verhaal van Stephan. Of de methodiek een-op-een toe te passen is, weet ik niet. Dat



heft er misschien mee te maken dat je niet vanuit dezelfde basis als in de Zuidvleugel kunt werken in Lelystad, en misschien tot andere conclusies zou komen als je dat wel zou proberen.”

Jolles: “Als je vanuit Lelystad regionaal kijkt, wat zie je dan?” Naaijen: “We hebben onszelf toebedeeld aan het MRA, dat was een keuze. We hadden ons ook net zo goed onder Zwolle-Kampen Netwerkstad kunnen scharen. Welke potenties heeft Lelystad in dat regionale verband met de luchthaven, als versterkt knooppunt met de aanleg van infrastructuur, de ontwikkelingen aan het water?” Marcel van Heck: “We hebben in het begin van het project echt geprobeerd om het hogere schaalniveau erbij te betrekken. De toekomstige uitbreiding van vliegveld Flevoland, de Oostvaardersplassen.” Jolles: “De functie bepaalt waar je geografisch bij hoort.”

Peter Petrus: “Het Smedinghuis in Lelystad, met 30.000 meter bvo een grote jongen waar vroeger de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders zat, zou in dezelfde categorie als het AIVD-gebouw in Lelystad zitten. Als het Smedinghuis helemaal leeg komt te staan, heeft dat in Lelystad en omgeving een enorme impact. Doordat het Lelystad is, en niet Zoetermeer, krijgt de analyse vanuit de Zuidvleugel-methodiek, een totaal andere uitkomst.”

Regionaal niveau

Op basis van het verhaal van Stephan Bekx zou Lelycentre een beleidsondergeschikte locatie zijn, terwijl dat voor Lelystad een van de prioritaire gebieden is. Hillebrand Koning: “Toen alle provincies in 2013 een brief uit Den Haag kregen dat het BO-MIRT en instrument MIRT-onderzoek een mogelijkheid zijn om als rijk en regio samen na te denken hoe de problemen met leegstaand rijksvastgoed opgelost kunnen worden, heeft Provincie Flevoland er bewust voor gekozen de gemeente Lelystad naar voren te schuiven. Er is in de provincie wel veel rijksvastgoedbezit, maar niet in de sfeer van kantoren, dat vinden we vooral in Lelystad. Daar is het een substantieel onderdeel van de economie in de stad.”

“Lelystad is op de tekentafel ontworpen als een stad van 120.000 inwoners en daar ook naar gedimensioneerd. Zo groot is het nooit geworden. Om daar vaart in te krijgen is in de buurt van station een aantal rijksgebouwen neergezet (o.a. rechtbank, Raad voor de Kinderbescherming). Juist om de economie van Lelystad een stimulans te geven. Nu, 15 jaar verder, worden diezelfde panden door het concentratiebeleid weer leeg gehaald. Hierdoor gaat een substantieel deel van de werkgelegenheid weer de stad uit. Dat was voor de provincie een reden om juist voor Lelystad om de tafel te gaan zitten. Lelystad is een kleine speler in de regio (70.000 inwoners), met een lokale kantorenmarkt waar weinig instroom van buiten is. Nadenken over het weer vullen van de rijkskantoren met werkgelegenheid, kan al snel leiden tot een waterbedeffect. Dan komen er 20-30 panden elders in de stad leeg te staan. Je kun het dus alleen maar op het niveau van de hele gemeente en de hele regio bekijken.”

Plan dat werkt

Jolles: “Mis jij nog een ruimtelijk product dat kan helpen een visie te hebben op de kantorenmarkt in Flevoland?” Koning: “Als je kijkt naar de bestaande plannen: de gebiedsagenda, het Provinciaal Omgevingsplan, de gemeentelijke structuurvisie – die zeggen allemaal iets over de toekomst van de stad. Maar niets over de vraag: wat gaan we doen met leegstaand vastgoed? Dat is in die plannen nooit met elkaar bedacht. Daarom hebben we ervoor gekozen een MIRT-onderzoek te doen om te kijken hoe we met elkaar verder kunnen. In Lelystad is er een eigen invulling aan het MIRT-onderzoek gegeven. Het is vooral gebruikt voor netwerkvorming, wat heeft geresulteerd in een



samenwerkingsovereenkomst, die ook door minister Blok is ondertekend. Tegelijkertijd is er in Zwolle ook iets ondertekend dat helemaal geen MIRT-onderzoek is. Je kunt van alles bedenken, als je maar met elkaar aan tafel komt.” Jolles: “Een plan dat werkt is beter dan een plan dat alles volgens de lijntjes inkleurt.” Koning: “Het instrument MIRT heeft ons enorm geholpen om aan tafel te komen, en is een hele belangrijke start geweest. Maar ik zit nu wel met de vraag: wat levert het op dat wij onder de vlag van MIRT hangen?” Jolles: “Dan komen we terug bij de vraag: welk probleem lost het op?”

Veelkoppig monster

Koning: “In het tweegesprek tussen Jaap Uijlenbroek en Peter Heij kwam het Rijk als veelkoppig monster een paar keer langs, dat is ook wat wij merken. Komt het op zaken doen aan, dan kan het Rijksvastgoedbedrijf niet anders dan tegen marktconforme prijzen te verkopen, dat is de opdracht. Het Rijksvastgoedbedrijf kan geen verkapte subsidies geven. Geld moet bij een ander ministerie vandaan komen, dat niet aan tafel zit. Dan wordt het lastiger.” Jolles: “Bij het voorbeeld van Schokland, dat vanochtend aan de orde kwam, komt OCW langs om de erfgoedwaarde te bekijken, maar is in het spel aan de voorkant niet betrokken. Terwijl ze daarbij nodig zijn om het medefinancieel mogelijk te maken.”

Koning: “Ik hoop dat het Rijksvastgoedbedrijf in de Interdepartementale Commissie Rijksvastgoed (ICRV) ook daadwerkelijk handelingsbevoegdheid en -kracht krijgt om uitspraken namens het Rijk te doen. Als daar de zaken gedaan moeten worden, kunnen we een casus inbrengen (in het geval van Schokland samen met het Rijksvastgoedbedrijf, ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en het ministerie van Financiën) en in afstemming tot een oplossing komen. Vanuit de regio en de burgers gezien, is er tenslotte maar een overheid. Dan moet je er samen uit zien te komen, wie uiteindelijk dan ook de rekening betaalt.” Jaap Uijlenbroek: “Het ICRV is geen gremium dat in finale zin ministeries bindt, maar kan door middel van afstemming/overtuiging/consensus met elkaar een lijn afstemmen. De casus Schokland, bijvoorbeeld, is wel in het ICRV opgelost. Ook al gaat die over een paar schijven”

Afwegingskader

Uijlenbroek: “Lelystad is van een andere orde dan Schokland. Dat is ook mijn vraag bij de methode. Is er voor Lelystad een oplossing? Als de economische structuur niet sterk genoeg is om een bepaald bouwvolume te vullen, te financieren, zoals het voormalige belastingkantoor in Winterswijk, dan moet je een keer een harde knoop doorhakken en kiezen voor sloop. Dan neem je je verlies, na vijf jaar geprobeerd te hebben het te verkopen. Dat is een moeilijk besluit. In de luchthaven van Lelystad zit potentie. Maar geeft de luchthaven voldoende economische ontwikkeling om dit soort objecten weer nuttig te gebruiken? Dat is een vraag die op regionaal schaalniveau beantwoord moet worden. Zo niet, aanvaard dat en neem de consequenties.”

Naaijen: “Wat we willen kan niet, daar zijn de partijen die het moeten doen niet sterk genoeg voor. De overheden hebben geen geld om het nu aan te pakken. Maar wat we wel doen, na het MIRT-onderzoek, is zeggen: neem nog geen besluit maar ga een afwegingskader ontwikkelen, waarmee je op de middellange, lange termijn maatregelen kunt nemen. Op het gebouwniveau een beslissing nemen vanuit een gezamenlijk opgesteld kader, is een traject wat we nu ingaan voor onder andere het Lelycentre. Het geeft de mogelijkheid om met initiatieven van buiten tot een stapsgewijze



invulling van zo'n visie, ruimtelijk kader te komen. Het helpt om via een gezamenlijk afwegingskader het gebied naar de toekomst toe weer gezond te maken. Sloop kan daar ook bij horen."

Verleidingsstrategie

Bekx: "Ik kan me ook voorstellen dat je ervoor kiest de economische functies op een bepaalde plek in Lelystad te concentreren. Lelystad zit een beetje tussen de groeigebieden in Nederland in." Naaijen: "Veel van de potentie in Lelystad ligt verspreid, alle functies zijn er wel maar liggen uit elkaar. Het is nodig om keuzes te maken in prioritaire gebieden voor kantoren. Maar dan moet je eerst verleiden."

Jolles: "Voor dit verhaal zijn dus geen nieuwe planologische instrumenten nodig?" Naaijen: "Nee, dat klopt. Noem het een verleidingsstrategie." Koning: "Het MIRT-onderzoek heeft politiek wel erg geholpen om de ontwikkeling in het denken door te maken. Van groei-denken naar het afremmen van de groei. Ook in Lelystad zijn te veel kantoren." Van Heck: "Er melden zich ook initiatiefnemers die heel andere functies voor de kantoorgebouwen in gedachten hebben. Voor het Hanzepark ligt er bijvoorbeeld een woonzorg-initiatief. Je moet geen slachtoffer van je eigen regels worden en openstaan voor initiatieven van buiten." Breder kijken en een gebiedsvisie ontwikkelen is dan nodig.

Vertrouwen en continuïteit

Geert Teisman: "Het is een mooie kanteling tussen de ene waarheid en de andere waarheid. Wat is een strategische locatie, wat is het schaalniveau van die locatie? Is dat de plek waar het in de toekomst gaat gebeuren? Dat weten we niet. En hoe kun je snel schakelen tussen die verschillende rationaliteiten en schaalniveaus? Daar zou het MIRT-traject een antwoord op moeten geven." Jaap Uijlenbroek: "Vertrouwen en continuïteit in beleid zijn in dit soort processen heel belangrijk."

RONDE 2

1) Eindhoven Brainport City

*Met: **Ronald Rijnen**, gemeente Eindhoven en **Nico van Buren**, Platform31*

Ronald Rijnen frame het programma Brainport City in één zinsnede: een schaa sprong in hoogstedelijkheid voor de Eindhovense regio. Hij waarschuwt de deelnemers bij de start van de sessie: het zal hier niet veel over de inzet van rijksvastgoed gaan.

Geschiedenis

Eindhoven heeft een geschiedenis die zeer sterk getekend is door de actieve bemoeienis van Philips. Maar wat 100 jaar lang goed was voor Eindhoven – Philips zorgde voor alles – heeft er ook voor gezorgd dat Eindhoven wat in slaap is gesust. Dat was wel een probleem toen Phillips bijna failliet was en in allerlei onderdelen werd opgesplitst. De regio is gelukkig wel gezegend met nieuwe technologiebedrijven die de economische groei van de regio hebben overgepakt, zoals ASML, NXP, VDL et cetera. Rondom enkele van deze grote bedrijven, zijn nog een kleine honderd kleinere tech-werkgevers (met name toeleveranciers) actief in de regio.

Opgave Brainport City



De opgave voor Brainport City is: wat zou er in ieder geval vanuit de overheid moeten gebeuren om de high tech industrie optimaal te faciliteren in de regio Eindhoven? Binnen het programma zijn drie doelstellingen geformuleerd:

- Verbetering agglomeratiekracht: kwaliteitssprong stedelijke cultuur. Eindhoven moet zich vooral niet afzetten tegen de rest van Nederland en omliggende Europese stedelijke regio's. Want alleen sámen zijn we iets.
- Verbetering van connectiviteit. Het is vanuit Eindhoven bijna niet te doen om naar Düsseldorf of Keulen te gaan. Verkorten reistijden en *last mile*.
- Verbetering vestigingsklimaat: versterken relaties tussen arbeidsmarkten, kennisclusters en dienstensectoren

Tientallen korte- en langetermijnprojecten lopen langs diverse lijnen en gebiedsmatige focussen: stationsomgeving; binnenstad; Eindhoven NW; landschap en leefomgeving; DUS, HOV (OV-connecties); hoofdwegennet; internationale verbindingen. Binnen het programma is veel flexibiliteit en adaptiviteit ingebouwd.

Naast het programma Brainport City, loopt bovendien ook het programma Brainport Avenue (kwaliteitssprong A2) nog door. Uiteraard worden verbindingen tussen deze programma's gelegd.

Accommoderen van groei van Eindhoven

Eindhoven groeit de afgelopen 10 jaar met zo'n 2000 inwoners per jaar. Daarvan komt ongeveer 50% uit Nederland en 50% uit het buitenland, waaronder veel hoogopgeleide kenniswerkers uit Azië. In Eindhoven wordt deze groei op verschillende plekken geacommodeerd: in Meerhoven, een internationale wijk voor gezinnen en in het centrum, vooral hoogstedelijk wonen op diverse plekken.

Op het Stationsplein wordt nagedacht over het realiseren van een Super Interactie Milieu: "experimenteel, innovatief, open en gedreven", legt Rijnen uit.

Samenwerking en programmaorganisatie

Rijnen legt uit dat de organisatie en procesvoering van Brainport City vooral informeel is geregeld en op allerlei (schaal)niveaus plaatsvindt. "Ik run het programma Brainport City vanuit de gemeente met één andere collega en verder met allerlei betrokkenen voor specifieke projecten en programmaliijnen. Het is veel *wheelen* en *dealen* op deelonderwerpen, want we hebben zelf weinig budget. Ik probeer zo min mogelijk 'ik Eindhoven' uit te stralen, en zoveel mogelijk te zoeken naar gemeenschappelijke belangen. Eindhoven alleen kan ook maar heel weinig zelf oplossen als we het hele Brainport-programma bekijken."

Samenwerking met rijksoverheid

Rijnen vervolgt: "Op rijksniveau is met name het Ministerie van I&M goed aangehaakt. Het Ministerie van Economische Zaken heeft mede aan de basis gestaan van Brainport City als project, maar is de laatste tijd minder betrokken." Vanuit de zaal wordt gesuggereerd dat MinEZ vooral een sectorale benadering kent, die soms moeilijk lijkt te matchen met een meer gebiedsgerichte economische focus.

In hoeverre past de adaptieve, flexibele en informele werkwijze in Brainport City bij de van oudsher meer verticaal georganiseerde Rijksoverheid? Rijnen legt uit dat in het BO MIRT vorig jaar door het Rijk is gevraagd om een steviger processtructuur en visie – met behoud van flexibiliteit –, zodat diverse partijen, waaronder de betrokken departementen, hun betrokkenheid langjarig kunnen



vastleggen. “Dat is zeker in het belang van het programma als geheel”, stelt Rijnen. “Ik heb bijvoorbeeld op domeinen als sport, onderwijs en cultuur moeite om de juiste voorzieningen te realiseren en te onderhouden. Dat zou eigenlijk toch niet het issue moeten zijn. De daarvoor verantwoordelijke departementen wil ik ook kunnen aanhaken. Dat vraagt om een duidelijke structuur en visie.”

Toch een link met rijksvastgoed?

Hans ten Velden van het Rijksvastgoedbedrijf ziet wel degelijk aanknopingspunten tussen programma Brainport City en de opgave om rijksvastgoed op een maatschappelijk zo zinvol mogelijke manier in te zetten. “Kunnen we in Brainport City geen innovatieaanpak kunnen oprichten waarin we al die brains kunnen gebruiken om allerlei slimme vastgoedoplossingen te verzinnen?”

Rijksbouwmeester Floris Alkemade sluit aan: “Het is echt opmerkelijk dat de economische structuur van ZO-Brabant zo niet-stedelijk is. Waarom werkt het economisch dan toch zo goed? En waarom mikken jullie eigenlijk op het verhogen van de stedelijkheid?”

2) Schokland: van landbouw naar natuur

Met: Hillebrand Koning, provincie Flevoland en Marcella Marinelli, gemeente Noordoostpolder

In Nederland zijn diverse plekken aangewezen waar we zuinig mee omgaan omdat ze iets bijzonders markeren vanuit het verleden. Het voormalige eiland Schokland, tegenwoordig gelegen in de gemeente Noordoostpolder, is een unieke combinatie van cultuurhistorie en natuur. Je vindt er sporen van menselijke bewoning van 10.000 jaar oud. Deze plek, rijk aan archeologische bodemschatten, is sinds 1995 aangewezen als UNESCO-werelderfgoed. Dit accentueert het belang van het behoud van Schokland, maar behoud vergt onderhoud en investeringen. Hoe pakken de gemeente Noordoostpolder, de provincie Flevoland en het Rijk deze opgave aan?

Bredere gebiedsontwikkeling schokland (Marcella Marinelli)

Het project Schokland is een bredere gebiedsontwikkeling, we hebben met een bredere problematiek te maken. Het hele gebied van 1300 hectare groot, is werelderfgoed en bestaat naast het eiland Schokland uit 1000 hectare agrarische gronden. Het verschil tussen oud en nieuw land is in de verkavelingsstructuur goed te zien. Schokland en omgeving heeft de werelderfgoedstatus gekregen, omdat het de geschiedenis van Nederland op één locatie laat zien. Zoals de strijd van de Nederlanders tegen het water, en 160 archeologische vindplaatsen die bijna alle elementen van de Nederlandse geschiedenis vertegenwoordigen. Op wereldniveau is dat heel bijzonder, ook omdat de organische component – vanwege de natte bodem – goed bewaard is gebleven. Ook de gebouwen op het eiland zijn onderdeel van de werelderfgoedstatus.

Marcella Marinelli vertelt dat er onder de boeren aanvankelijk weinig draagvlak was voor duurzaam behoud, dat de UNESCO-regels volgt. Het internationale verdrag, dat door de Nederlandse staat is getekend. In eerste instantie werd de boeren geen enkel alternatief geboden. Mede door de bodemdaling worden noodzakelijke investeringen steeds nijpender.

Duurzaam behoud

Vijf jaar geleden is de gemeente Noordoostpolder begonnen met een nieuwe aanpak voor duurzaam behoud. Daarbij liep de gemeente al snel tegen een aantal knelpunten aan. Er bleek onduidelijkheid te bestaan over de *outstanding universal values* (OUV) en de daadwerkelijke locatiewaarden. Ook



bleek de samenwerking tussen landbouw en archeologie problematisch, waren er problemen met de waterhuishouding en weinig draagvlak in de omgeving. De verouderde presentatie richting het publiek en beperkingen in regelgeving werkten ook niet mee.

In eerste instantie werd een rapport opgesteld dat keuze bood uit langetermijnsenario's, met als uitersten: niet ingrijpen de komende veertig jaar of volledig ingrijpen, wat opkopen betekende. Uiteindelijk kwamen de betrokkenen tot een compromis: in de afgelopen vier jaar is een van de scenario's uitgewerkt. Nu is het moment aangebroken dat er nog wat moet gebeuren. Maar wat?

Integrale gebiedsontwikkeling Schokland

In het kader van integrale gebiedsontwikkeling is gewerkt aan: realistisch beheer van de agrarische gronden, juiste planologische regels en beschermingsregime, natuur met recreatie mogelijk maken, gebruik erven verbreden, een nieuw bezoekerscentrum. Schokland op de kaart zetten en het financieel beheer gezond maken. Het plan omvat vier projecten: 1) Nieuwe natuur, waarbij archeologische waarden voorrang krijgen op de agrarische waarden en aansluiting gezocht wordt bij het provinciale project Nieuwe Natuur; 2) Schokland op de kaart zetten, *people protecting places*; 3) Regels aanpassen, eerst de strenge PArK-regels (Provinciaal Aardkundig en recreatief Kerngebied) aanpassen, bijvoorbeeld; 4) Nieuw bezoekerscentrum.

Samenwerking

De keten- en netwerkbenadering die in het ochtendprogramma van de conferentie aan bod is gekomen, is in het geval van Schokland met succes toegepast. Op vier niveaus wordt samen gewerkt: Stichting Werelderfgoed Nederland, Siteholderschap Werelderfgoed Schokland en omgeving, Gebiedscommissie Werelderfgoed Schokland en omgeving, Ondernemersloket Schokland.nl

De overlegstructuur bestaat uit de volgende partijen: Siteholdersgroep (bestuurlijk, wetgevers en eigenaren), Gebiedscommissie (ambtelijke vertegenwoordigers die alle planvorming voor de Siteholdersgroep voorbereiden), VER-ateliers (ondernemers).

Deelnemers zijn: Gemeente Noordoostpolder, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Rijksvastgoedbedrijf, LTO-Noord, Schoklands Boerengoed, Provincie Flevoland, Het Flevo-landschap, Waterschap Zuiderzeeland.

Alle plannen voor UNESCO-werelderfgoed moeten in een managementplan worden vastgelegd, dat duurt zes jaar voordat dit bestuurlijk vastgesteld is. De hele ontwikkeling die net geschetst is, staat daarin opgenomen. Inclusief taken en verantwoordelijkheden. Het plan moet door iedereen ondertekend zijn. Maar ook daarmee is alles niet tot in de puntjes geregeld. Wat dan?

Resultaten

Op dit moment is al een aantal resultaten te noemen: er is een richting gekozen, ligt een nieuw managementplan, is een gezamenlijke visie op recreatie en zijn gezamenlijke kaders voor het uitvoeringsprogramma. Daarnaast is er een ondernemersloket, zijn de regels PArK aangepast, is een nieuw bestemmingsplan in de maak en is de business case nieuwe natuur klaar. Schokland is Rijksproject geworden (maakt het voor het Rijksvastgoedbedrijf mogelijk om pachters te verplaatsen) en een van de zes topsites in Nederland. Archeologische plaatsen waar je te maken hebt met natuurlijke processen (zoals bodemdaling en erosie) die feitelijk in geen enkele regelgeving vallen, of op te lossen zijn. In vier jaar tijd is al veel bereikt met alle partijen.



Ervaringen samenwerking

De sfeer in de samenwerking met alle betrokken partners is goed en constructief. Er is meer draagvlak ontstaan en meer kennis over de status van het werelderfgoed en wat er beschermd moet worden. Voor ondernemers kost het nog wat moeite om mee te denken en de omslag te maken van 'profiteren' van een gebied en daar qua onderhoud ook aan bij te dragen. Marcella Marinelli geeft aan dat het moeilijk is om de vaart in het proces te houden. De opvatting dat er via de Interdepartementale Commissie Rijksvastgoed (ICRV) voor Schokland tot een oplossing gekomen is, deelt Marinelli niet. In de dagelijkse praktijk is het lastig om dingen daadwerkelijk voor elkaar te krijgen, elkaar aan te spreken op verantwoordelijkheden en ligt verkokering op de loer. Ook de samenwerking met meerdere Rijkspartners kan lastig zijn.

Nieuwe natuur en provinciale rijksvastgoedplannen (Hillebrand Koning)

Hillebrand Koning gaat vervolgens in op Rijksvastgoed en gebiedsprogramma's in de provincie Flevoland. Hij blikt eerst kort terug op de voorgeschiedenis. Op verzoek van het Rijk is de provincie Flevoland 10 tot 15 jaar geleden begonnen met het project Oostvaarderswold. Dat moest een robuuste ecologische verbinding worden tussen de Oostvaardersplassen en de Veluwe. De beoogde omvang was 1.950 hectare. De provincie was, op verzoek van het Rijk, regisseur van dit project. Met geld van het Rijk is de provincie ook boeren gaan uitkopen, een moeilijk project. Tijdens Kabinet Rutte I werd er geen inzet meer gepleegd op robuuste ecologische verbindingen. Op dat moment was al 780 hectare verworven, alsmede 112 hectare ruilgronden. De grond is in handen van drie eigenaren: Flevoland (270 hectare), Staatsbosbeheer (170 hectare) en Flevo-landschap (450 ha).

Bottom-up versus top-down

Na de domper van de omslag tijdens Kabinet Rutte I, laat in maart 2013 ook de provincie de inzet op de robuuste ecologische verbinding los. De middelen om dit zelf te financieren, ontbreken. Daarmee kan de provincie ook kiezen voor een bottom-up programma, in plaats van de top-down benadering van het Rijk. Het gaat niet meer alleen om het plangebied Oostvaarderswold, maar het zoekgebied verplaatst zich naar de gehele provincie: 892 hectare grond (getaxeerd op € 94 miljoen), en een begroting van € 105 miljoen. Daar staan wel natuurcompensatieverplichtingen tegenover: 115 hectare kiekendiefferagegebied, 68,5 hectare moeras en 182 hectare bos (waarvan 72 hectare EHS). De provincie is dus niet helemaal vrij in het handelen.

De oproep voor nieuwe initiatieven levert 33 ideeën voor 22 gebieden door 26 indieners, waarvan 3 overheden, 6 (natuur)organisaties en 17 particulieren. Alle 33 voorstellen zijn beoordeeld op de 12 criteria van de meetlat, geclusterd naar: belevingswaarde, ecologische waarde, multiplier, zekerheid. Per criterium is een rangorde aangebracht. Op die manier kwam een project als Schokland bij de provincie bovendrijven. Vanuit ecologisch perspectief had de Provincie Flevoland bijvoorbeeld de voorkeur gegeven aan andere projecten dan Schokland. Juist door de complexiteit van het project Schokland, konden meerdere doelen gediend worden.

Realisatiefase

Op 17 december 2014 is het Toewijzingsbesluit Provinciale Staten vastgesteld. In 2015/2016 wordt toegewerkt naar realisatieovereenkomsten. Op alle fronten komt de provincie het Rijk hier tegen. Bij veel Nieuwe Natuur-projecten is ook rijksgrond in beeld: 50 procent van de grond in Flevoland is eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Het programma Nieuwe Natuur is een van de provinciale gebiedsprogramma's. Andere programma's waarbij de provincie het Rijksvastgoedbedrijf ontmoet, zijn: Almere 2.0 (Oosterwold, Floriade), Luchthaven Lelystad, Flevokust, windenergie, Marker Wadden, MIRT-onderzoek Lelystad (zie verslag workshop 'Rol ruimtelijke plan- en visievorming').



Eerste ervaringen

De Rijksvastgoedportefeuillestrategie (RVSP), inmiddels bekend onder de noemer Provinciaal Rijksvastgoedplan, structureert de gesprekken. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met Flevoland als pilot voor het eerst zo'n plan opgesteld. In december 2014 was er voor het eerst op bestuurlijk niveau een overleg, tussen Rijksvastgoedbedrijf en Provincie. Afgelopen januari is een eerste bijeenkomst geweest met alle partijen: de DG van het Rijksvastgoedbedrijf (Jaap Uijlenbroek) en het voltallig college van GS. Hier werden alle dossiers bij betrokken: Nieuwe Natuur, windmolens, havens, enzovoort. In de portefeuille van iedere gedeputeerde zit wel iets wat met het Rijksvastgoedbedrijf te maken heeft. Die bijeenkomst is heel goed geweest, vertelt Koning. Er zijn tien verschillende dossiers besproken. De ene loopt goed, maar bij andere dossiers loopt de provincie tegen eigen spelregels aan. Het Rijksvastgoedbedrijf kan bijvoorbeeld niet onder de marktwaarde verkopen, want dan is het verkapte subsidie. Koning: "Dat zijn duidelijke spelregels waar het Rijksvastgoedbedrijf mee te maken heeft, daar loop je soms tegenop en moet je samen in beweging komen om zo'n dossier verder te brengen."

Koning vervolgt: "Een Rijksvastgoedplan is een heel goed middel, dat helpt om zo'n agenda te structureren. Afspraak is nu ook om halfjaarlijks of in ieder geval jaarlijks zo'n overleg te hebben. Inmiddels wordt het instrument van het Rijksvastgoedplan ook uitgerold over de andere twaalf provincies." Hij adviseert gebruik te maken van dit instrument, die gelegenheid om het bestuurlijk overleg op het juiste niveau op gang te brengen. Alleen dan kom je verder. Het structureert de gesprekken en werkt dossieroverkoepelend. In de Provincie Flevoland is er nu ook een coördinerend gedeputeerde voor Rijksvastgoed.

Maar: spreken met het Rijksvastgoedbedrijf alleen, is niet genoeg, vindt Koning. Je kunt geen zaken doen. Immers: het Rijksvastgoedbedrijf bepaalt niet het beleid. Het is een uitvoeringsorganisatie van het Rijk, die te maken heeft met spelregels die in Den Haag zijn vastgesteld. Bij verkoop onder de marktwaarde, zou er in het geval van Schokland een toezegging van het ministerie van IenM of OCW moeten zijn voor medefinanciering. Zonder dat kom je niet tot oplossingen. Hillebrand Koning is benieuwd naar de rol van de Interdepartementale Commissie Rijksvastgoed (ICRV) bij dossiers die meerdere ministeries raken.

Andere beleidsstrategie *(discussie met de zaal)*

Marcella Marinelli geeft de aftrap voor de discussie met de volgende vraag. Inzet van Rijksvastgoed voor rijksdoelen bij overkoepelende maatschappelijke belangen vraagt om een andere beleidsstrategie en andere ministeries. Hoe los je zo iets op?

Charlotte Stein, Rijksvastgoedbedrijf: "Schokland is een Rijksproject geworden. Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt de gronden doorgaans alleen (voor de marktconforme waarde) wanneer boeren verplaatst worden voor Rijksdoelen. Dit provinciale doel is gerelateerd aan een Rijksplan. Er is bij Schokland verwarring gekomen over de verkoop tegen marktwaarde. Dat heeft aan beide kanten tot grote frustratie geleid. Meerwaarde van deze conferentie en het ICRV is dat als je heel duidelijk je rol en doel op tafel legt, je daarna ook tot een gezamenlijk doel kunt komen. Het Rijksvastgoedbedrijf had in het geval van Schokland meer duidelijkheid over de eigen rol kunnen geven. Dat is: wel meewerken aan het project, wel boeren willen verplaatsen, de grond tegen marktconforme waarde beschikbaar stellen. Maar meer dan dat kan het Rijksvastgoedbedrijf niet



doen. Jaap Uijlenbroek heeft destijds de casus Schokland opgeworpen om te kijken of het ICRV ook werkt. Ondanks dat Schokland alleen nog maar informatief aan bod is gekomen in het ICRV, denk ik zelf dat het ICRV wel werkt. Je moet met elkaar gaan bepalen dat het UNESCO-werelderfgoed van belang is om in te investeren. Nu er meerdere ministeries bij betrokken zijn, waaronder ook Economische Zaken, is het een stap in de goede richting. Dat sluit aan bij het doel van het ICRV.”

Marinelli: “Volgens jou is het ICRV dus hét instrument om bovendeportementaal tot oplossingen te komen, als je het hebt over het inzetten van Rijksvastgoed voor andere doelen?” Stein: “Het is inderdaad een goede stap in het interdepartementale overleg.”

Joost van den Boogert (ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap): “Schokland is enorm ingewikkeld, een complexe opgave waar bij de verschillende departementen afzonderlijk, geen budget voor is. Hoe ga je daar mee om?” Marinelli: “Eerder vandaag hoorde ik dat we het steeds complexer moeten maken om tot een oplossing te komen...” Van den Boogert: “We zijn nu in een fase gekomen dat we weten wat de beperkingen zijn. We zijn overtuigd van de urgentie om te gaan ‘schuren’. Hoe kun je verschillende Rijksbelangen, die in Schokland liggen, combineren met het Rijksvastgoed? Daar is nog geen formule voor.” Stein: “Je moet de urgentie met elkaar voelen, maar het ICRV is volgens mij op vrijwillige basis.”

Marinelli: “Waar provincie en gemeente tegenaan lopen, is dat je te maken hebt met een overkoepelend belang, en niet met een provinciaal belang. In het kader van het werelderfgoed heb je met een Rijksbelang en internationaal verdrag te maken. Dat gaat eigenlijk nog boven onze ministeries uit. We horen verschillende woorden van verschillende ministeries, dat werkt vertragend. Terwijl je uiteindelijk wil dat het in de regio opgelost gaat worden. De regio staat op een gegeven moment met de handen in het haar, omdat de eigen invloedssfeer weg is.”

Europese subsidies

Vraag uit de zaal: “In hoeverre is er naar Europese subsidies gekeken? De complexiteit van het project roept aan alle kanten om euro’s uit Brussel. Op welke manier is dat traject afgelopen?”

Marinelli: “Daar is ook naar gekeken voor het omzetten van landbouw naar natuur. Dat verloopt via andere subsidieprogramma’s, bij de provincie – bijvoorbeeld – zit Europees geld. Maar het is lastig, omdat je te maken hebt met cultureel erfgoed. Dat betekent dat je niet de ecologische doelen kan realiseren, die je misschien zou willen realiseren, of nodig zijn voor de natuursubsidies.” Zaal: “Het gebruik van het instrument natuur, is eigenlijk een afgeleide van waar je het echt voor nodig hebt, namelijk: de archeologie in de bodem. Het gaat om leefbaarheid van een streek, hoe boer je verder? Op het moment dat je gaat inzoomen op de Europese financiering voor de overgang van landbouw naar natuur, dan snap ik dat je op een dood spoor komt.”

Marinelli: “We maken wel een verbinding tussen een EHS-gebied en een Natura2000-gebied met dit project.” Zaal: “Zoom uit naar de hele business case, al die hectares, de financiering van het totaalplaatje. Op welke manier is daar naar gekeken?” Marinelli: “Daar is naar gekeken.” Koning: “Van alle subsidieregels zou POP3 voor het landelijk gebied, het meest in aanmerking komen. Maar de voorwaarden waarbinnen je tot besteding mag komen zijn zo stringent, dat Schokland er gewoon niet onder valt. Niet integraal.”

Sterkere coördinatie

Zaal: “Er is kennelijk een belemmering om het project Schokland politiek te maken.” Koning: “Je moet het wel goed inzetten, vind ik. We zijn natuurlijk keurige mensen. Als we met Jaap Uijlenbroek



in gesprek zijn, dan gaan we niet tegelijkertijd naar de Tweede Kamer. Dat doe je niet.” Marinelli: “Op dit moment werken we met alle verschillende partijen samen, daar past het politieke spel nog niet bij.” Koning: “Het is heel goed dat we in Flevoland voor het BO-MIRT nu om tafel zitten. Maar komt het aan op de slagkracht naar de uitvoering, dan is er achter de voordeur van het Rijk een sterkere coördinatie nodig.”

Daar komt de overheid als veelkoppig monster, uit het tweegesprek tussen Jaap Uijenbroek en Peter Heij tijdens het ochtendprogramma van de conferentie, toch weer om de hoek kijken. Koning: “Het is vanuit het oogpunt van het programma Nieuwe Natuur nu of nooit. We zijn bereid € 8 miljoen op tafel te leggen voor de transitie van landbouw naar natuur in Schokland. Maar komt het niet tot uitvoering, dan gaan we een ander project opstarten.”

3. Waalweelde: naar een mooie en veilige Waal

*Met: **Henk de Hartog**, provincie Gelderland en **Wim Lammers**, Staatsbosbeheer*

De Waal loopt vanaf de Duitse grens tot aan het slot Loevestein. Het is een traject van 80 km lang, gelegen in de provincie Gelderland. Het programma ‘Waalweelde’ bestaat uit meer dan 50 projecten en startte in 2006. De provincie is de gebiedsregisseur. Er zijn 14 gemeenten bij betrokken, waaronder Nijmegen en Tiel. Alle ruimtelijke kwaliteitsaspecten komen in het programma aan bod. Belangrijk is verder het borgen van de hoogwaterbescherming (maatgevende afvoer stijgt van 15.000 tot 18.000 m³/s in 2100) en de verkeersfunctie van de rivier: 165.000 vaarbewegingen per jaar. Van het ruimtelijk investeringsprogramma zijn 40 van de 50 projecten gereed of in uitvoering.

Problemen zijn er met betrekking tot het uiterwaardenbeheer, de versnipperde eigendomssituatie en de beperkte financiën. Eigenaars van de grond zijn het Rijk (Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer, Rijksvastgoedbedrijf), de provincie en particuliere delfstoffenwinners. In het kader van het MIRT heeft het Rijksvastgoedbedrijf de mogelijkheden onderzocht van een grondstrategie voor de uiterwaarden, gericht op een meer efficiënt beheer.

In het ideale geval bestaat er een hechte relatie tussen ‘bestemmen, inrichten en beheren’. Het in eigendom hebben van de grond maakt de realisatie van de bestemming wel gemakkelijker. Nu zie je in het Waalweeldegebied:

- Een versnipperde aansturing van het rivier- en natuurbeheer;
- Verschillende financieringsstromen;
- Het ontbreken van een gezamenlijke bestuurlijke verantwoordelijkheid.

De volgende aanbevelingen werden tijdens de sessie gedaan:

- Beheer en exploitatie zijn het sluitstuk na verwerving en inrichting; zij vereisen een gezamenlijke aanpak. Zorg voor voldoende draagvlak!
- Niet het eigendom maar overeenstemming over het beheer(-plan) zou bepalend moeten zijn.

4) Utrecht Centraal Station, poort naar de binnenstad

*Met: **Martin Mulder**, gemeente Utrecht, **Paul Rutte**, NS Vastgoed, **Robert van Leusden**, provincie Utrecht en **Geert Teisman**, Erasmus Universiteit*

“Het stationsgebied is het sterkst als het zich kan verbinden”



Bij de herontwikkeling van het stationsgebied in Utrecht zijn velen partijen betrokken. In de samenwerking is het belangrijk om op zoek te gaan naar het gezamenlijk belang. Openheid en respect staat hierin centraal.

Het gaat om de verbinding

Inmiddels weten we dat we niet vijftig jaar vooruit kunnen kijken. De potentie van de omgeving rondom Utrecht Centraal Station is enorm. Maar niet alle functies en al het programma past, de groei faciliteren is best een opgave. De focus ligt daarom niet op groei (die staat vast) maar op kwaliteit. Er wordt niet gebouwd voor aanbod maar voor vraag.

De grootste fietsenstalling van de wereld zal vol zitten op de dag dat hij geopend wordt. Plannen worden ingehaald door de tijd. Dat kun je niet tegengaan, maar je kunt er wel goed over nadenken. Dit wordt breed gedaan, samen delen waar men heen wil en wat de ambitie is. Het station is een verbindingpunt en ondanks de compactheid, nooit uitontwikkeld.

Openheid en respect

Respect voor elkaar in de samenwerking is erg belangrijk. Maar in dit project staat ook het respect voor stedelijk leven centraal. Binnen het stationsgebied vindt op dagelijkse basis een enorme hoeveelheid interacties en transacties plaats. Door een trap slim te ontwerpen wordt een verbinding gelegd tussen de aangrenzende wijk en het stationsgebied. Meisjes die normaal niet uitgaan, zitten hier bij elkaar op een zonnige dag.

Regionale opgave

De herontwikkeling van Station Utrecht Centraal heeft effecten op een landelijk en zelfs internationaal schaalniveau. Het station is een knooppunt en een potentiële werkplek voor het hele land. Utrecht trekt de regio mee en kan worden gezien als onderdeel van de 'binnenstad van de Randstad'. Als het in Utrecht lastig wordt, kan vanuit hier een aanknopingspunt worden gezocht naar het inzetten op andere steden. De ontwikkeling van het Utrechtse stationsgebied is het meest kansrijk als in iedere ontwikkelingsstap de verbinding met aangrenzende stedelijke, regionale en landelijke opgaven wordt gemaakt.

5) Natuurontwikkeling in Noord-Holland

Met: Janny Gerritsen, provincie Noord-Holland, Leo van 't Hof, ministerie van Infrastructuur en Milieu en Roel Feringa, ministerie van Economische Zaken.

Slim samenwerken bij realisatie natuur: mogelijk of onmogelijk?

Ontwikkelingen

In deze workshop krijgen we inzicht in welke beleidsmatige ontwikkelingen en wijziging van rollen ten aanzien van natuur zich afgelopen jaren hebben voorgedaan. Van vóór 2007, toen de uitvoering van het natuurbeleid bij het Rijk (Dienst Landelijk Gebied) lag, tot uiteindelijk de situatie dat provincies met de vaststellingsovereenkomst en Bestuursovereenkomst Natuur en Grond de volledige zeggenschap kregen over het natuurbeleid (realisatie Nationaal Natuur Netwerk = NNN) en de bijbehorende BBL-gronden en -gelden. Het Rijk, Ministerie van EZ, heeft daarin geen taak meer, aldus de provincie Noord-Holland.



Opgave Natuur Noord-Holland en instrumentarium

Noord-Holland beoogt in 2027 56.268 hectare Nationaal Natuur Netwerk te realiseren, waarbij 50.127 hectare nu al is uitgevoerd. Naast de nog 4.399 hectare te verwerven gronden of het omzetten via particulier natuurbeheer, zal aanzienlijk geïnvesteerd moeten worden in het juiste kwaliteitsniveau. De *Agenda Groen* is opgesteld om de benodigde activiteiten zo goed mogelijk te organiseren. De provincie Noord-Holland wil daarbij zoveel mogelijk aan de markt overlaten. Immers iedereen mag natuur beheren, mits gecertificeerd. Daarnaast is 23 mei 2016 de *4^e nota grondbeleid* van de provincie Noord-Holland vastgesteld, waarin de spelregels staan om te handelen met grond.

Ministerie van Economische Zaken

Het ministerie van EZ is verantwoordelijk voor de decentralisatie van natuurbeleid. Ondanks dat aanvankelijk de verhoudingen tussen Rijk en provincies gespannen waren, geeft het ministerie aan dat provincies (met uitzondering van de natte natuur, waarvoor het Rijk nog steeds verantwoordelijk is) veel meer verstand van natuurontwikkeling en natuurbeheer hebben. Dit gaat over aankoop van grond, ontwikkelen van plannen en de wijze waarop deze beheerd moeten worden. De provincie bepaalt welk kwaliteitsniveau er nodig is en vindt daarbij haar partners.

Samenwerken: wat is er nodig?

De provincie heeft behoefte aan vervangende grond en bedrijfsinplaatsingslocaties om natuur te kunnen realiseren en (agrarische) bedrijven te verplaatsen naar gronden waar natuur geen issue is. Noord-Holland ervaart dat verzoeken om grond te mogen kopen van het Rijksvastgoedbedrijf stuiten op discussies over het streven naar de maximale opbrengst en/of het niet willen verkopen van erfpachtgronden ("saldo 0"). De provincie heeft behoefte aan een rijksoverheid die met één mond spreekt, waarbij de realisatie van maatschappelijke doelen (zoals natuur) een rol zou moeten spelen.

Nuance hierbij wordt uitgesproken dat voor nationale beleidsdoelen wel degelijk mogelijkheden bestaan om te handelen met (erfpacht)gronden van het rijk.