



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Transformatie van rijksvastgoed in Den Haag

Veel overheidsgebouwen komen binnenkort leeg te staan. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), de fusieorganisatie die op 1 juli 2014 van start is gegaan, moet gelijk vol aan de bak om de verkoop en herbestemming van deze gebouwen in goede banen te leiden. Tijdens het RVB Café op 7 oktober jongstleden werd gesproken over strategieën en praktijksituaties in Den Haag, 'rijksvastgoedgemeente' bij uitstek. Ook werd een convenant getekend tussen het Rijksvastgoedbedrijf in de persoon van minister Blok en wethouder Wijsmuller van Den Haag.

'Een kleinere overheid is al jaren een belangrijke rijksdoelstelling. Dat lukt aardig, maar een van de gevolgen is wel dat veel rijksgebouwen leeg komen te staan de laatste jaren en vooral de komende jaren', stelt Jaap Uijlenbroek, directeur-generaal van het Rijksvastgoedbedrijf. 'We willen grip krijgen op de snel toenemende leegstand en transitie van rijksgebouwen.' Dat grip krijgen op de opgave is meer dan een bordje 'te koop' plaatsen voor het leegstaande pand, licht Eva Klein Schiphorst, directeur

Transacties en Ontwikkeling toe. 'Er wordt soms gedacht dat we een private partij op bezoek krijgen die het pand wil kopen en dat wij daar alleen maar toestemming voor hoeven te geven. Dat is niet zo, er zit een wereld tussen leegstand en de uiteindelijke ingebruikname waar het Rijksvastgoedbedrijf een rol heeft te spelen. Niet alleen op bestuursniveau, maar ook op gemeentelijk niveau en op pandniveau.'

RVB Café  
7 oktober 2014

Verslag bijeenkomst over rijksvastgoed in Den Haag

Door Michiel G.J. Smit





Frits van Dongen en Peter Jägers over de 'stad in de stad'.

### Een gebouw als 'stad in de stad'

Rijksbouwmeester Frits van Dongen denkt mee over concepten voor transformatie van rijksvastgoed. Van Dongen: 'Je kunt een groot leegstaand rijksgebouw opvatten als een "stad in de stad", zoals het bijvoorbeeld gebouw van het ministerie van Buitenlandse Zaken. Door zijn omvang is er een veelheid aan gebruiksfuncties denkbaar, die samen een bruisend geheel vormen en daarmee een echte bijdrage aan de levendigheid van de stad leveren.' De 'stad in de stad' past volgens Van Dongen ook goed in de nieuwe manier van stedelijke planning, die hij 'de adaptieve stad' noemt. 'De tijd van grote stadsuitbreidingen met onder andere de Vinex-locaties ligt achter ons. We leven nu in een tijd waarbij kleinschaligheid, diversiteit en creativiteit de sleutelwoorden zijn. Het heeft geen zin meer om in eindbeelden te denken. Dat is voor ons allemaal wennen.' Van Dongen noemt de ontwikkeling van het Marineterrein Amsterdam (waar het Rijksvastgoedbedrijf bij betrokken is) als voorbeeld van de nieuwe benadering. 'Vroeger zouden we dat als rijk helemaal zelf doen, maar nu doen we het samen met de gemeente, woningcorporaties en andere partijen. Het tempo staat niet vast en er is geen van tevoren bepaald eindbeeld meer.'

Dit RVB Café zoomt in op Den Haag, dat al een indrukwekkende staat van dienst heeft als het gaat om transformatie van gebouwen en gebieden. Peter Jägers, algemeen directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling, laat een beeld van het Spuikwartier zien om dat duidelijk te maken. 'Vrijwel alle gebouwen die in dit gebied staan, heb ik de laatste dertig jaar gebouwd zien worden, zoals het Haagse Stadhuis. Het gebouw de Zwarte Madonna is inmiddels alweer afgebroken. En andere gebouwen ondergaan een ingrijpende transitie, maar wel anders dan voorheen. Dat is bijvoorbeeld al te zien bij de transformatie van het gebouw van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid dat leeg komt te staan. Het heeft potentie om een "stad in de stad" te worden, maar je moet dat samen doen. Weliswaar ieder vanuit zijn eigen rol, maar iedereen denkt mee. We investeren als gemeente 5 miljoen euro in de omgeving en we hopen dat het Rijk wil investeren in de plint van het gebouw.'



Eva Klein Schiphorst over de rol van het Rijksvastgoedbedrijf bij transformatie.

### 'Moov' als voorbeeld

Het gebouw 'Moov' op het bedrijventerrein 'in transitie' De Binckhorst in Den Haag is al een stuk verder in zijn ontwikkeling. Dit voormalige hoofdkwartier van de luchtmacht is nu een verzamelgebouw voor allerlei bedrijven die 'iets' met sport en beweging hebben. Van de 40.000 vierkante meter is in een jaar tijd al 15.000 verhuurd. Paul Delbeek is namens het Rijksvastgoedbedrijf betrokken bij deze ontwikkeling en is aangenaam verrast door de resultaten tot nog toe. 'Doordat een flink deel al verhuurd is, heb je een cash flow op gang gebracht. Daarmee is het een object waar investeerders verder mee kunnen, ook als de vastgoedmarkt mocht gaan haperen.'

De marktgerichte benadering bevalt Delbeek goed en kan gebruikt worden bij de transformatie van andere gebouwen. 'Herontwikkeling begint bij het zoeken naar potentiële groepen eindgebruikers of thema's voor je gebouw. In het geval van Moov bleek dat er verspreid over de stad veel bedrijven en instellingen zaten voor wie clustering meerwaarde biedt. Het ontdekken van een dergelijke nichemarkt en het gebouw daarop afstemmen maakt de kans op succes een stuk groter. Bij de herontwikkeling van het gebouw van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) werken we ook op die manier en hebben we "safety en security" als kansrijk cluster gedefinieerd. We gaan marktpartijen hier verder bij betrekken door een gaming-achtige setting op onze website aan te bieden. Je moet overigens wel transparant te werk gaan want we mogen geen partijen voortrekken, en we zijn verplicht om marktconforme prijzen te hanteren omdat we anders beticht kunnen worden van ongeoorloofde staatssteun.'

### Zien we het goed?

Paul Delbeek is benieuwd of de aanpak zoals hij die beschrijft overeenkomt met hoe marktpartijen het zien; dagvoorzitter Astrid Feiter nodigt aanwezigen in de zaal uit om hier op in te haken. Ad van Ginkel (consultant in commercieel vastgoed) merkt op dat eerst moet worden vastgesteld hoeveel behoefte er eigenlijk is aan kantoorgebouwen - denk bijvoorbeeld aan de snelle opkomst van nieuwe werkconcepten die minder ruimte nodig hebben. Ligt transformatie naar bijvoorbeeld woon- of vermaaksfuncties dan niet meer in de rede? Peter Jägers merkt op dat

ideeën voor nieuwe gebruikskoncepten toch vooral uit de markt moeten komen. Het is in ieder geval belangrijk om gebruikskoncepten flexibel op te zetten, zodat kan worden ingespeeld op de onzekere marktomstandigheden en vragen die vanuit de markt komen. Wessel de Jonge, architect bij het H-team (H staat voor herbestemming), voegt hier nog aan toe dat je wel met grote gebouwen zit met bepaalde eigenschappen en gevolgen voor het gebruik, je kunt niet alleen uitgaan van wat de markt vraagt. Je moet je als matchmaker opstellen: zoek de juiste groep of het juiste gebruik bij het juiste gebouw.

### Uitvoeringsagenda Den Haag

Het is uiteraard van belang om te kijken wat de markt aan kan in een stad of regio qua leegstaande gebouwen. Dat is zeker aan de orde in Den Haag, waar veel ministeries en andere rijksgebouwen de komende jaren beschikbaar komen. Het Rijksvastgoedbedrijf is zich hiervan bewust en overlegt bij ieder gebouw met de gemeente waar kansen liggen en hoe het zo goed mogelijk in de markt gezet kan worden. Om deze samenwerking te structureren en te bekrachtigen, wordt aan het eind van het RVB Café een uitvoeringsagenda ondertekend door de Haagse wethouder Joris Wijsmuller en verantwoordelijk minister Stef Blok. Wijsmuller licht het belang toe van de samenwerking voor de ambities van de stad. 'De overheid is van oudsher een belangrijke werkgever in Den Haag maar die overheid krimpt. We moeten ons economisch profiel dus verbreden om voldoende werkgelegenheid te houden, denk bijvoorbeeld aan de maakindustrie of de creatieve sector. Ieder vrijkomend rijksgebouw biedt de mogelijkheid om daar invulling aan te geven. Goed overleg met het Rijk is daarbij van groot belang. Bovendien groeit Den Haag en zijn er nauwelijks uitbreidinglocaties. We hebben de herbestemmingslocaties dus hard nodig om onze groei te accommoderen.' Minister Stef Blok deelt het gevoel dat transformatie van rijksvastgoed vooral een kans is. 'We hebben in Nederland nog nooit zoveel vastgoed gehad dat op de markt komt voor

Minister Blok en wethouder Wijsmuller bekrachtigen de samenwerking tussen Rijk en gemeente Den Haag.



een nieuwe bestemming. Dat biedt kansen en ik vind het bij elk gebouw spannend om te zien welke nieuwe bestemming er uiteindelijk wordt gevonden. Ik zie voor Den Haag volop mogelijkheden. Een gebouw als Mooov dat toch niet op de makkelijkste locatie lag, kan hierbij als inspirerend voorbeeld dienen. En ook in het buitenland staat het Nederlandse vastgoed er goed op. Dat bleek onder meer op een vastgoedbeurs in München waar ik net vandaan kom. Ik heb daar met diverse buitenlandse beleggers gepraat die zich ervan bewust zijn dat het Nederlandse vastgoed op dit moment aantrekkelijk geprijsd is.' De minister vervolgt: 'Ik zie nog een andere grote kans. Uit onderzoek blijkt dat er een grote vraag is naar middeldure huurwoningen. Maar er is nauwelijks aanbod van dit woningtype. Veel grote rijksgebouwen die nu leeg komen te staan kunnen wellicht in deze vraag voorzien.'

De ondertekening wordt luister bijgezet door de onthulling van een cartoon van Haagse Harry over de manier waarop het Rijk en de gemeente Den Haag vastgoed aan de man brengen. Tenslotte wordt de aanwezigen gevraagd om de zaal te transformeren tot borrelruimte door zelf hun stoelen op te klappen en weg te zetten.

---

Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk, ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed. Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijks overheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving. Het RVB Café is een ontmoetingsplek en platform waar we kennis en ervaringen uitwisselen en debatteren over projecten en daaraan aanverwante onderwerpen.  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

Paul Delbeek over MOOOV

