



JAARVERSLAG 2005

Mensen

Domeinen Onroerende Zaken



BYE

Over een nieuw begin

Inhoudsopgave

- 5** **Domeinen als vereffenaar van onbeheerde nalatenschappen**

- 7** **Sint Maarten: opbrengsten domeingronden verdubbeld**

- 9** **Domeinen en vastgoed**
 - 9 Mega-grondeal
 - 11 Zeewolde kan tien jaar vooruit
 - 12 Militaire terreinen terug naar de natuur
 - 14 Overdracht Nationaal Park Schiermonnikoog
 - 15 Restauratie oude olifantenstal
 - 17 Nieuw verkoopbeleid

- 19** **Ruiming munitie Het Loo**

- 23** **Domeinen en de organisatie**
 - 23 DLG en Domeinen vullen elkaar uitstekend aan
 - 24 Omvorming tot baten-lastendienst
 - 25 SAP Customer Competence Center
 - 27 Van regionale naar taakgerichte indeling

- 29** **Verantwoordelijk voor 20 miljoen kuub zand**

- 31** **Gebruik zendmasten groeit en intensiveert**

- 33** **Berging VOC-schip De Rooswijk**



BYE

Petra Junier

Coördinator onbeheerde nalatenschappen

Domeinen als vereffenaar van onbeheerde nalatenschappen

Ieder jaar overlijden honderden mensen zonder directe familie. Hun nalatenschap is niet geregeld en niemand maakt er aanspraak op. Een nieuw team van Domeinen West wikkelt zulke onbeheerde nalatenschappen af. Coördinator Petra Junier vertelt over de uiteenlopende en vaak verrassende aspecten van haar werk.

Nalatenschappen waar geen enkele particulier aanspraak op maakt, vallen toe aan de Staat. Domeinen neemt zulke onbeheerde nalatenschappen sedert jaren in ontvangst. Sinds kort is die taak fors uitgebreid. Domeinen West treedt namens de Staat ook op als vereffenaar van onbeheerde nalatenschappen. De nieuwe wet op het erfrecht van 2003 maakt dat niet alleen mogelijk, er blijkt ook maatschappelijk behoefte te bestaan aan een actieve rol van de Staat in de correcte afhandeling van onbeheerde nalatenschappen.

Het nieuwe team dat dit werk sinds februari 2005 uitvoert, bestaat inmiddels uit zeven medewerkers. Coördinator Petra Junier: "Dat we in een behoefte voorzien, lijkt geen twijfel want er komt veel werk op ons af. We treden vaak op als vereffenaar voor gemeenten. We handelen de administratie van de overledene af, sporen eventuele schuldeisers en erfgenamen op en we verkopen goederen als we geen erfgenamen kunnen vinden."

Het geld dat daarmee vrijkomt wordt 20 jaar bewaard in de consignatiekas van het ministerie van Financiën. Onbeheerde nalatenschappen blijken nogal eens grote verrassingen. "Van juwelen en kostbare verzamelingen tot sta-caravans, tuinhuisjes en een huis mét huishoudster die tot haar dood recht van bewoning heeft, we komen echt van alles tegen. Laatst zelfs een doos vol met verknijpte bankbiljetten; dat was een hele uitzoekerij", vertelt Petra lachend.



BYE

Paul Braaksma

Binnendienstmedewerker

Sint Maarten: opbrengsten domeingronden verdubbeld

Domeinbeheer Sint Maarten heeft zijn opbrengsten in vijf jaar tijd weten te verdubbelen dankzij technische ondersteuning vanuit Nederland. "Een hele klus in omstandigheden die wij hier niet gewend zijn", zo blikt Paul Braaksma van Domeinen West terug op zijn tijd op het tropisch eiland. Daarmee doelt hij niet op het klimaat alleen.

Grote leggers (schriften) om het grondbeheer te administreren in plaats van computers, minimale opbrengsten, weinig tot geen structuur en een beperkt kennisniveau van de medewerkers. Dat is in een notendop hoe Paul Braaksma in 2000 het Domeinbeheer op het Bovenwindse eiland Sint Maarten aantrof. Hij kreeg er vijf jaar de tijd om de situatie te verbeteren en dat wilde idealiter zeggen: gronden die daarvoor in aanmerking komen zo veel als mogelijk in erfpacht geven tegen marktconforme canons.

Om deze ideale situatie te bereiken, moet nog veel gebeuren. "Maar er is", vertelt Braaksma, "een goede start gemaakt. Er was aanvankelijk enige weerstand tegen maar nu is er een digitale administratie die structuur aanbrengt en overzicht verschaft. Toen ik in augustus (2005) vertrok was de formatie voor het eerst bijna volledig bezet. De inkomsten zijn in vijf jaar tijd verdubbeld: naar 1,6 miljoen Antilliaanse guldens."

Dit bedrag kan, door de medewerkers continu goed op te leiden en juist te instrueren, nog substantieel groeien, verwacht Braaksma. "Nog niet alle domeingronden zijn gekadastreerd en over de financiële potentie van veel percelen bestaat nog onduidelijkheid." Het is aan het eilandbestuur hierin voortvarend op te treden, voor Domeinen is project Sint Maarten afgerond met een eindrapportage.



BYE

Bert Reinders
Karin van der Snee
Durk Dooper

Binnendienstmedewerker
Binnendienstmedewerker
Afdelingshoofd

Domeinen en Vastgoed

Mega-gronddeal

Een mooi voorbeeld van de uitstekende samenwerking tussen Domeinen Onroerende Zaken en de Dienst Landelijk Gebied (DLG) is de grondtransactie tussen Fortis Vastgoed, Domeinen en DLG. De uitkomst ervan is het kortst te omschrijven als maatschappelijke winst. Karin van der Snee van Domeinen IJsselmeerpolders en Ad de Schutter van DLG geven inzicht in de grootste gronddeal in jaren.

De Dienst Landelijk Gebied van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft de belangrijke taakstelling om in Zuid-Holland natuur- en recreatiegebieden te ontwikkelen. Maar de druk op de grondmarkt is er groot en grond verwerven in de randstad valt nog niet mee. "Grote stukken grond waar wij ons oog op hadden laten vallen, bleken beleggingsobjecten in handen van Fortis Vastgoed", vertelt Ad de Schutter. Fortis wilde wel meehelpen aan de realisering van maatschappelijk doelen en bleek bereid te praten over de verkoop van haar gronden in de randstad, mits er andere grond als beleggingsobject tegenover zou staan. "Toen kwam Domeinen in beeld. Wij wisten, en ook bij Fortis wist men, dat Domeinen druk doende was met de verkoop van gronden aan zittende erfpachters en dat niet al deze erfpachters in staat waren te kopen. Ruim 1500 hectare konden of wilden de zittende erfpachters niet kopen. Een buitenkans. Deze gronden waren al op waarde gezet en Domeinen stemde ermee in om ze voor dezelfde prijs aan ons over te dragen. Vervolgens konden wij Fortis een aanbieding doen."

Een aanbieding die de vastgoedinvesteerder accepteerde. Fortis Vastgoed draagt bijna 750 hectare landbouwgrond in Zuid-Holland over aan DLG dat de grond inzet voor ruiltransacties bij groenprojecten in deze provincie. De provincie Zuid-Holland beschouwt de grondtransactie als een grote doorbraak in de realisatie van natuur rondom verstedelijkt gebied. Fortis verkrijgt een portefeuille gronden van 1576 hectare in Flevoland, zuidwest Nederland en Drenthe. Domeinen heeft voor de grond de prijs ontvangen die zij wilde hebben, het verschil in waarde tussen de geruilde grondportefeuilles heeft DLG bijgepast.

De daadwerkelijke overdracht heeft plaatsgevonden op 12 januari 2006. Daarvoor moest er bij Domeinen nog wel iets gebeuren. Maar liefst 58 erfpachtovereenkomsten moesten in de verkoopakte worden ingebracht. Een gigantische klus die Karin van der Snee heeft uitgevoerd. “Dat was bepaald geen ‘business as usual’. Bij de meeste aktes die we hier opmaken, gaat het om één, hooguit twee overeenkomsten; een enkele dag research voldoet dan. Nu zijn we een kleine drie maanden in de weer geweest om alles uit te zoeken. Er waren ook overeenkomsten bij met bedrijven uit andere regio’s. Door goed teamwerk hebben we alles op tijd in één akte weten te verwerken.”

Deze fraaie en vooral snelle samenwerking tussen DLG en Domeinen toont wel aan dat beide diensten elkaar weten te vinden als het nodig is. “Zeker bij zulke omvangrijke zaken weet je bij voorbaat hoe de vork in de steel zit. De voorgenomen fusie zal daarin geen ingrijpende veranderingen teweeg brengen, verwacht Ad de Schutter. “Echt belangrijke en omvangrijke zaken kennen we van elkaar, dat heeft uiteraard alles te maken met de intensieve samenwerking. Wat een fusie daaraan nog kan toevoegen? Als je één dienst bent en grondportefeuilles volledig kunt integreren, kun je er strategische analyses op loslaten. Niet wachten tot zich toevalligerwijs mogelijkheden in de markt aandienen, maar zelf creatief zijn en actie nemen. Daarmee kunnen we de verschillende belangen die we straks gezamenlijk dienen – optimalisering van financiële opbrengsten met oog voor maatschappelijke belangen – nog beter dienen.”

Zeewolde kan tien jaar vooruit

Domeinen haalde er in één klap een respectabel bedrag mee binnen, Zeewolde heeft voor jaren genoeg grond voor haar natuurlijke ontwikkeling. De 95 hectare grond die Domeinen IJsselmeerpolders verkocht past in het beleid van Domeinen “om mee te denken met andere overheden”, vertelt Durk Dooper, hoofd regio Wieringermeer/zuidelijk Flevoland.

De op de Zuiderzee veroverde polders, behoorden jarenlang volledig toe aan de Staat. “Vroeger beheerden we 100% van deze polders, de laatste jaren is veel grond verkocht. Dorpen en steden in de IJsselmeerpolders die willen uitbreiden, kloppen geregeld bij ons aan”, legt Dooper uit. Soms gaat het om kleine kavels, een enkele keer om grote oppervlakten.

Zeewolde heeft in het nieuw verworven gebied, dat aansluit op de eerder aangekochte grond, behalve huizen ook veel water en groen gepland. Een andere reden voor de aankoop is dat de gemeente er een toekomstgerichte investering mee heeft gedaan waar ze tien jaar mee vooruit kan. “Zeewolde heeft meer grond gekocht dan ze direct nodig heeft. Vergelijk het maar met een startend gezin dat alvast een groot huis koopt. Het is onze taak om met lagere overheden samen te werken en zo veel als mogelijk met hun wensen rekening te houden.”

Met de grote grondtransacties rondom Zeewolde is ruim 19 miljoen euro gemoeid. Domeinen hoefde er deze keer de grond niet voor te laten taxeren, maar kon zich baseren op een eerder afgesloten en vergelijkbare verkoop in de omgeving van Dronten.

Militaire terreinen terug naar de natuur

Fusiepartners Dienst Landelijk Gebied (DLG) en Domeinen Onroerende Zaken herontwikkelen samen 53 gebieden die Defensie heeft afgestoten; het gaat om ruim 2100 hectare die voor het grootste deel worden 'teruggegeven' aan de natuur. Een forse investering omdat er op veel terreinen nog het nodige te saneren valt. "Dat geld genereren we uit de rode ontwikkeling van een beperkt deel van de gebieden", vertelt projectleider Peter Lommerse, die voor dit project gedetacheerd was bij DLG.

Om de voormalig militaire terreinen toe te kunnen voegen aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is sloop nodig van loodsen en bunkers. Defensie saneert de terreinen terug tot de industriële status. Soms is ook bodemsanering nodig, een extra investering bovenop de aanschafprijs van 15 miljoen euro, kosten waarvoor het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op de begroting geen ruimte had. Alle kosten moeten uit de opbrengsten van ontwikkelingen "goed gemaakt" worden.

De natuurontwikkeling van de terreinen komt daardoor evenwel niet in gevaar. Uit een expertscaan van Domeinen en DLG is namelijk gebleken dat er minimaal tien objecten zijn die zich (deels) lenen voor een rode ontwikkeling. Ze liggen gunstig, tegen de bebouwde gebieden aan, zoals de MOB-complexen Tilburg en Bussum en de complexen aan de Koningsweg in Arnhem. "Het zijn mooie gebieden voor ontwikkelaars en zo interessant dat we nu al aanbiedingen hebben", zegt inmiddels oud-Domeinen medewerker Lommerse. "Maar we gooien ze niet zomaar over de heg. Ook bij een rode bestemming zal altijd belang gehecht worden aan natuur, landschap en cultuurhistorie", voegt hij er aan toe.

Het project wordt in de vier regio's van DLG uitgevoerd. In elke regio is een projectteam actief waarin naast Domeinen en DLG ook medewerkers van LNV en de provincie zitting hebben. Daarnaast zijn er natuurlijk nauwe contacten met Defensie, gemeenten en terreinbeheerders. In 2011 moet alles klaar zijn. Lommerse: "Dat lijkt ver weg, maar er is nog veel overleg nodig, vooral met provinciale overheden. Zij zijn immers leidend in het planologisch proces. Al met al een boeiend project, waarbij de samenwerking hoog in het vaandel staat", zo besluit hij.



Overdracht Nationaal Park Schiermonnikoog

Op 24 november 2005 werd de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten officieel erfpachter van circa 3500 hectare natuurgebied – Nationaal Park – op Schiermonnikoog. De jarenlange samenwerking tussen Domeinen Onroerende Zaken en Natuurmonumenten beleefde er een nieuw hoogtepunt mee. Bert Reinders, binnendienstmedewerker van Domeinen Noordoost blikt kort terug.

De Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten vierde in 2005 haar 100-jarig bestaan en had een wens. Wat zou het mooi zijn als de vereniging op Schiermonnikoog het volledige beheer zou verwerven van het natuurgebied 'Nationaal Park van Schiermonnikoog'. Domeinen die namens de Staat sinds jaren eigenaar is van 3500 hectare van dat park, wilde daar graag aan meewerken.

14

“Dat voornemen had”, vertelt Bert Reinders, “uiteraard wel wat voeten in de aarde. We hebben veel overleg gevoerd met Natuurmonumenten, Waterschap Fryslân, de gemeente Schiermonnikoog en Rijkswaterstaat. Vooral de juridische aspecten, van groot belang voor de erfpachtovereenkomst, eisten veel aandacht op. Er moest een goede verdeling komen tussen de publiekrechtelijke taken en taken die vanuit het oogpunt van natuur- en terreinbeheer worden verricht.”

“De publiekrechtelijke taken zoals kustlijnbeheer en zeeweringbeheer dienden bij Rijkswaterstaat te blijven, terwijl het planten van helmgras bijvoorbeeld onder natuurbeheer valt, een duidelijke taak dus voor Natuurmonumenten. We zijn verheugd dat de erfpachtovereenkomst met het jubilerende Natuurmonumenten er nog op tijd is gekomen. De vereniging is nu beheerder van het volledige Nationaal Park en dat is een goede, natuurlijke ontwikkeling.”

Restauratie oude olifantenstal

De restauratie van de voormalige olifantenstal van stadhouder Willem V is vorig jaar afgerond. Ook de vier aanpalende woningen, ooit behorend aan valkeniers, en de boerderij van een pachter zijn door een grondige opknopbeurt voor het nageslacht behouden. Projectleider Herman Verweij van Domeinen IJsselmeerpolders: “Alles is zo veel mogelijk in de originele staat teruggebracht.”

In de Veluwe bossen, pal naast Paleis Het Loo, bouwde meer dan drie eeuwen geleden dierenverzamelaar en stadhouder Willem V een grote stal, die onderdak bood aan zijn twee olifanten 'Hansie' en 'Parkie'. De olifantenstal, ook nu nog zeer herkenbaar aan de immens hoge en brede toegangsdeuren, is tegenwoordig in gebruik als opslagplaats voor fruit. Aan het einde van de vorige eeuw werd duidelijk dat het monumentale pand aan een serieuze restauratie toe was.

15

Op verzoek van Domeinen Noordoost, startte Domeinen IJsselmeerpolders in april 2005 de inventarisatie van de klus. Herman Verweij: “Omdat er geen tekeningen waren, heb ik eerst alle gevels van de stal, valkeniershuizen en boerderij nageschetst. Per onderdeel – kozijn, deur, dakgoot – dat aan vervanging of reparatie toe was, heb ik gedefinieerd wat er precies moest gebeuren. Na dat voorwerk konden we een begroting opstellen, budget aanvragen, vergunningen regelen en een veiligheids- en gezondheidsplan maken. In juni gingen we aanbesteden.”

Alles is zo veel mogelijk in originele staat teruggebracht. Houten dakgoten zijn vernieuwd, afvoeren met zink hersteld. “We hebben zelfs de authentieke kleur van deuren en luiken achterhaald. De basis is weer goed,” zegt Verweij.



Erik de Vetter

Afdelingshoofd

Nieuw verkoopbeleid

Planologische onzekerheid en trage gemeentelijke besluitvorming maken de verkoop van onroerend goed vaak lastig. Wat te doen? Blijven zitten met gebouwen? “Nee”, zegt Eric de Vetter van Domeinen Zuid, “het is beter marktpartijen tegemoet te komen door een deel van de risico’s mee te dragen.”

Het streven van Domeinen om uit de verkoop van onroerende zaken de maximale opbrengst te halen wordt gecombineerd met het afwegen van publieke doelen. Gemeenten en investeerders laten zich niet dwingen door de rijksoverheid, weet De Vetter. De markt dwingt Domeinen Onroerende Zaken geregeld om een andere weg in te slaan, die van het best haalbare resultaat.

De interesse voor vastgoed wordt nogal eens getemperd doordat gemeentelijke ontwikkelingsplannen onvoldoende zijn uitgekristalliseerd. De Vetter: “We kiezen er dan steeds vaker voor om gestaffeld te verkopen met een deels uitgestelde betaling. Dat heeft veel voordelen: je trekt investeerders over de streep, je haalt een fors deel van de opbrengst snel binnen en je bent verlost van de beheerskosten. Zo deel je als overheid met marktpartijen de risico’s van planologische onzekerheid.”

Een mooi voorbeeld van de nieuwe aanpak is de verkoop van het voormalig laboratorium van de Keuringsdienst van Waren in Den Bosch. Het lege pand bleek een gewild kraakobject. Na de officieel geregelde ontruiming, heeft Domeinen besloten tot sloop over te gaan. De kopers wilden toch nieuwbouw gaan plegen op het terrein. “Zo konden we plaats maken voor de ontwikkeling van zorgappartementen”, concludeert De Vetter.



Jan Willem Bijvank
Jaap Kuper

Vastgoeddeskundige
Rentmeester Kroondomein

Ruiming munitie Het Loo

“Het afgelopen jaar hebben we evenveel munitie gevonden als in de vijf jaren daarvoor. Dieptedetectie, afgraven en zeven van anderhalve hectare leverde meer dan 380.000 stuks klein kaliber op”, onthult Jan Willem Bijvank. Hij is namens Domeinen betrokken bij de opruiming van munitie in Kroondomein Het Loo. Rentmeester Jaap Kuper verwacht dat de klus in 2010 is geklaard.

De Explosieven Opruimingsdienst (EOD) schatte bij de start van het project dat het opruimen van oorlogsmunitie in Staatsdomein Het Loo en de gemeentebossen van Apeldoorn een kleine tien jaar in beslag zou nemen. De EOD baseerde zich daarbij op het aantal gesprongen locaties (opgeblazen voorraden). Inmiddels zijn er ook niet-gesprongen locaties aangetroffen die vervuild zijn; en de munitie blijkt hier en daar ook dieper in de grond te zitten dan werd verondersteld, tot wel vijf meter.

Bij het springen van de opslagdepots en in springputten aan het einde van de Tweede Wereldoorlog, is een aanzienlijk deel van de munitie werkelijk vernietigd en is een ander deel de lucht ingevlogen en verspreid. “Waar we echter aanvankelijk geen rekening mee hielden, is dat er ook munitie de grond in is geslagen. Onvernietigd. Het gaat veelal om geweerpatronen en kleine handgranaten en ontstekers; gevaarlijk spul omdat daar vaak de beste springstof inzit.” Dit dieper gelegen klein kaliber materiaal – vorig jaar ruim 380.000 stuks op een zeer vuil stuk grond van anderhalve hectare groot – is opgespoord met dieptedetectie waar overigens het hele gebied mee wordt afgezocht.

Omdat het vertrekpunt van 1998 deels achterhaald is, Bijvank spreekt van voortschrijdend inzicht, onderzoekt het projectteam ook percelen die op het eerste gezicht minder verdacht leken. Onderzoek in Duitse archieven levert binnenkort wellicht nog meer informatie op over de exacte plaatsen waar de Duitsers in de oorlog hun munitie bewaarden. “We doen er alles aan zo veel mogelijk te weten te komen van de situatie in en vlak na de oorlog. Mensen uit de buurt die iets weten, roepen we op ons informatie te geven. En we doen archiefonderzoek in Duitsland.

De gemeente Freiburg heeft enkele dossiers met gegevens over dit gebied. We stoppen pas als we er zeker van zijn dat het hele gebied compleet is”, zegt rentmeester van Kroondomein Het Loo, Jaap Kuper. “Dat is een absolute eis.”

Het opruimen gebeurt continu met een team van 15 man. Van ongelukken is door de uiterst zorgvuldige werkwijze gelukkig nog geen sprake geweest. Bijvank: “Maar het blijft wel gevaarlijk werk. We moeten echt alles schonen.” Het is de bedoeling in 2006 het hele Apeldoornse gemeentebos en een deel van Kroondomein Het Loo schoon te krijgen. Vrijgeven van het gebied geschiedt gefaseerd. De gemeente Apeldoorn draagt 10% bij aan de civieltechnische kosten van de operatie, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) draagt in principe de rest van de kosten; Domeinen springt financieel bij, mochten de middelen van BZK tekort schieten. Zodoende is de voortgang van het werk gewaarborgd.

Aangetroffen Explosieven/munitie te Hoog Soeren in 2005

Soort	
Buizen en overige ontstekingsmiddelen	3.237
Diverse en overige artikelen inclusief hulzen	3.068
Explosieve stoffen x 100 gr.	8
Geschutsmunitie	3.156
Hand- en geweer munitie	62
Klein kalibermunitie	387.200
Mijnen	1
Mortiermunitie	1.524
Raketten	1
Vernielingsmiddelen	51
Vuurwerken, rook en traangaspotten	16
Totaal	398.324



Willem Groothuis

Directeur Domeinen

Domeinen en de organisatie

DLG en Domeinen vullen elkaar uitstekend aan

Dit is de stellige overtuiging van Henk Mulder, directeur van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. “Bij Domeinen Onroerende Zaken zit heel veel kennis over vastgoed, het beheer en de kapitalisatie ervan, bij DLG weten we hoe we gronden moeten verwerven, uitruilen, ontwikkelen en inrichten. Door te fuseren kunnen we uitgroeien tot een krachtige partij die de markt uitstekend bedient.”

Op gebieden waar Domeinen en DLG elkaars expertise nodig hebben om te komen tot resultaten, is samenwerking al de normaalste zaak van de wereld. De spraakmakende grondovereenkomst die beide diensten in het afgelopen jaar met Fortis maakten, is een prachtig voorbeeld van de soepele samenwerking (zie ook pagina 9). Als de fusie een feit is, zal de samenwerking niet alleen op meer terreinen gaan plaatsvinden, ook het werk zal erdoor aan kwaliteit winnen, verwacht Henk Mulder. “Marktpartijen zijn nu voor grondtransacties aangewezen op minimaal twee ‘loketten’. Dat is niet handig en de markt vindt de voorgenomen fusie daarom een logische zaak. De markt beter en efficiënter bedienen is uiteraard niet de enige reden om te fuseren. De noodzaak daartoe ligt ook besloten in het toegenomen belang rijksvastgoed optimaal te beheren en waar nodig te ontwikkelen in de geest van de gebiedsontwikkeling die de Nota Ruimte voorstaat. De herbestemming van militaire terreinen bijvoorbeeld illustreert heel mooi dat Domeinen en DLG elkaar uitstekend aanvullen.”

Fuseren ligt daarom voor de hand. Een serieus punt van aandacht en onderdeel van het Interdepartementaal Beleidsonderzoek Vastgoed (IBO) is nog wel onder welk departement de fusiedienst komt te vallen. Mulder vindt het jammer dat daardoor de vaart uit het proces is gehaald maar begrijpt de overwegingen wel. “Het gaat erom de verwachte synergie te bereiken zonder dat het ministerie van Financiën haar greep verliest op het vastgoed van de rijksoverheid. Dat laatste lijkt me geen enkel probleem, ook niet als de nieuwe dienst aan LNV wordt opgehangen. Mij gaat het in eerste instantie om de inhoud; de vorm, hoe belangrijk die zeker ook is, vind ik daaraan ondergeschikt.”

Omvorming tot baten-lastendienst

Domeinen Onroerende Zaken wordt binnen een aantal jaren een baten-lastendienst. Voorbereidingen daartoe zijn in 2005 gestart. Projectleider Marion Timmermans legt uit wat het baten-lastenprincipe voor het werk van Domeinen Onroerende Zaken inhoudt en wat er de komende tijd nog moet gebeuren om de omvorming te bewerkstelligen.

Een baten-lastendienst is een overheidsorganisatie die zich richt op uitvoering en werkt met een baten-lastenstelsel, een administratief stelsel dat meer bedrijfsmatig is ingericht dan het gebruikelijke kasverplichtingenstelsel. “Je stuurt op resultaat door onderscheid te maken tussen opdrachtgever, opdrachtnemer en eigenaar”, zegt Marion Timmermans die aan het omvormingsproces leiding geeft.

24

Eenieder heeft zo zijn eigen rol. De eigenaar definieert alle producten en diensten van Domeinen en bepaalt er kostprijzen voor. Dat valt nog niet mee. “We moeten bepalen welke producten homogeen zijn en welke niet. Als dat vaststaat, is de kostprijs een kwestie van uren maal tarief.” Verder is het zaak vast te leggen waar de eigenaar beslissingbevoegd over blijft en wat de dienst, de opdrachtnemer, zelf mag bepalen. Dat is een kwestie van interne sturing waar de opdrachtgever buiten staat. “Die is geïnteresseerd in de inhoud, rekent je af op de kwaliteit van je werk en betaalt daar voor.”

De overstap naar een baten-lastenstelsel moet de dienstverlening van Domeinen Onroerende Zaken optimaliseren en is mede ingegeven door het feit dat voorgenomen fusiepartner, de Dienst Landelijk Gebied, ook al zo werkt. Timmermans verwacht dat veel van de voorbereidingen in 2006 worden gedaan.

SAP Customer Competence Center

Het Domeinen Informatiecentrum (DINC) is sinds september 2005 een gecertificeerd SAP Customer Competence Center. “We werken volgens de hoge normen die de Duitse softwareontwikkelaar SAP aan ICT-beheersorganisaties oplegt. Dat betekent dat we horen bij de betere partijen in dit métier”, legt manager Jacco Obermeier trots uit.

Hoe zien je processen eruit? Hoe functioneert je interne organisatie? Hoe ga je om met je klant? Hoe vaak meld je storingen en op welke wijze? Voor DINC-medewerkers zijn dit allang geen vragen meer waarop ze de antwoorden schuldig blijven. “Anderhalf jaar hebben we ernaartoe gewerkt om een voorbeeld-beheersorganisatie te worden”, zegt Obermeier, “daarna hebben we met een SAP-medewerker nog aanscherpingen verricht om het begeerde keurmerk te verkrijgen.”

25

Het keurmerk, dat de maximale geldigheid heeft van twee jaar, toont aan dat het DINC de integrale bedrijfsinformatiesystemen volgens de hoge gestandaardiseerde normen van SAP kan beheren. Obermeier: “Dat is niet alleen voor ons een mooie bevestiging, voor Domeinen Onroerende Zaken en Domeinen Roerende Zaken onderstreept het dat zij een goede keuze hebben gemaakt door juist met ons beheersovereenkomsten te sluiten. Met het keurmerk als visitekaartje probeert het DINC nu zijn vleugels uit te slaan; voor DLG-grondzaken schrijven we momenteel een business case.”

Dat de SAP-omgeving veel potentie heeft, bewees de stafafdeling Informatievoorziening en Bedrijfsvoering onlangs. Projectmanager SAP Sebastiaan Sintemaartensdijk: “We hebben een geografisch informatiesysteem (GIS) geïntegreerd in ons SAP bedrijfsinformatiesysteem zodat we ruimtelijke informatie koppelen aan administratieve data. Zeer aanschouwelijk en heel interessant omdat deze toepassing onze beheerstaken ondersteunt en de samenwerking tussen de rijksvastgoedpartners verder zal verbeteren.”



Frans du Chatinier

Binnendienstmedewerker

Van regionale naar taakgerichte indeling

Domeinen West en Zuid gaan als eerste regio's over op een taakgerichte werkindeling: Vastgoedexploitatie behandelt de grootschalige vastgoedprojecten, Vastgoedbeheer het meer routinematige werk. "Dat vereist een goede communicatie tussen de beide afdelingen", weten binnendienstmedewerkers Frans du Chatinier en Mary Huijbens van Domeinen West. Hun collega en vastgoeddeskundige Remi van Wees: "Het is een meer logische manier van werken."

"Bij de afdeling Vastgoedexploitatie (ook wel frontoffice genoemd) behandelen mijn collega's en ik de meer gecompliceerde projecten. Doordat we in de randstad opereren waar grond nu eenmaal een schaars goed is, gaat het meestal om (her)ontwikkelingstrajecten, zoals bij de herbesteding van overtollige militaire terreinen", legt Van Wees uit.

Du Chatinier en Huijbens werken bij Vastgoedbeheer (ook wel backoffice genoemd) en regelen veelal verkopen van onroerende zaken, (erf)pachtcontracten en overige ingebruikgevingen. Dan moeten we denken aan de verhuur van stukjes grond langs het Amsterdam-Rijnkanaal in opdracht van Rijkswaterstaat en aan de reguliere verkopen van vastgoed. "Ons werk is er door het projectmatig werken duidelijker op geworden, zeker ook voor de partijen met wie we te maken hebben. Het verloopt nu al een stuk efficiënter, ook al zitten we nog midden in een aanpassingstraject. We kunnen nog een slag maken met de taakverdeling die nog niet volledig duidelijk is."

Het werk bij Domeinen West komt binnen bij twee werkverdelers. Die delen het werk zo logisch mogelijk in en zien erop toe dat exploitatie en beheer qua werkdruk niet uit de pas lopen. Van Wees: "Het onderscheid tussen exploitatie en beheer is nuttig, maar als het erop aankomt helpen we elkaar. We functioneren natuurlijk als één club."



BYE

Marita Verkaik

Hoofd zandzaken

Verantwoordelijk voor 20 miljoen kuub zand

Vorig jaar heeft Domeinen Onroerende Zaken zo'n 20 miljoen kuub zand uit rijkswateren verkocht voor de handel. De winning en exploitatie van zand is sinds kort onderhevig aan meer marktwerking. Hoofd zandzaken Marita Verkaik over de gevolgen daarvan.

Hét criterium bij de gunning van de exploitatie van zandputten was jarenlang de uiteindelijke verkoopprijs van het zand. De aanbieder die het zand na winning het goedkoopst zou gaan vermarkten, kon met Domeinen het huurcontract sluiten. Eind 2004 is in overleg met Rijkswaterstaat besloten deze systematiek te vervangen door een meer marktgerichte benadering. Marita Verkaik: "Een vaste zandprijs bleek in de praktijk niet meer verdedigbaar; de overheid stuurt aan op meer marktwerking. Daarom laten we potentiële exploitanten bieden op de putten en zijn ze vrij in de prijs die ze voor het zand vragen."

Deze nieuwe systematiek heeft vorig jaar bij de inschrijving van twee grote zandputten voor de kust voor grote verrassingen gezorgd. "De opbrengsten daarvan waren onverwacht fors. Op de put bij Rotterdam werd ruim tien maal de minimaal verlangde opbrengst geboden, op die in IJmuiden zelfs bijna twintig keer meer. Kennelijk hadden de bidders hogere verwachtingen van de zandmarkt dan wij voorzagen."

Of die verwachtingen ook uitkomen, is de vraag. Maar de exploitanten zijn hoe dan ook verplicht de put te gebruiken en zand op de markt te brengen. "Domeinen is mede verantwoordelijk voor voldoende aanbod van zand. We kunnen ons geen situatie veroorloven waarin er tekorten optreden bij de aanleg van belangrijke infrastructurele werken", zo vat Verkaik het overheidsbelang kort samen.



Menno Hageman

Binnendienstmedewerker

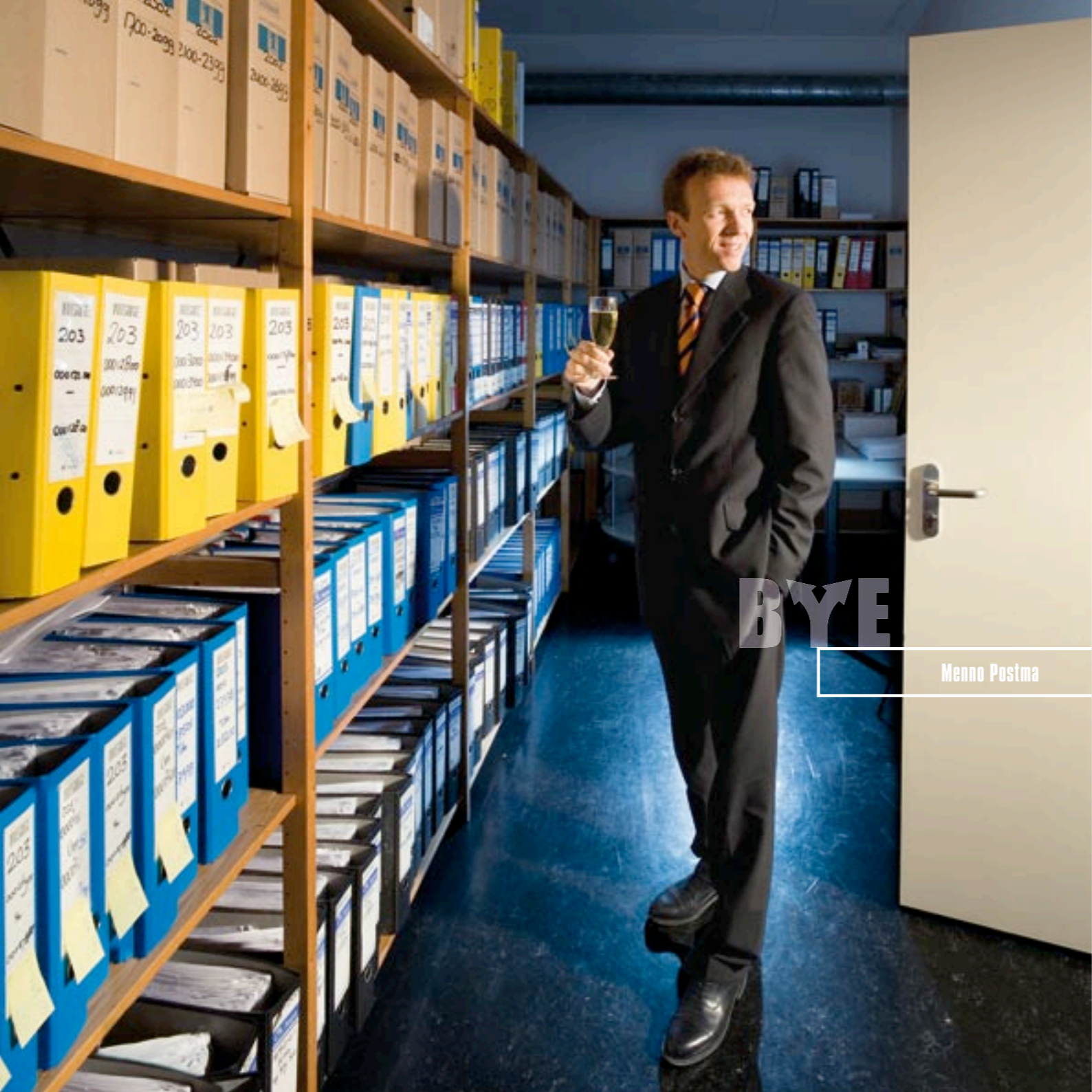
Gebruik zendmasten groeit en intensiveert

Antennes vind je bij bruggen en benzinstations, in tunnels, op kantoorflats, vuurtorens en sinds kort ook op informatieborden boven snelwegen. "Communicatie via de ether neemt aldoor toe en het einde van die ontwikkeling lijkt voorlopig niet in zicht", vertelt Menno Hageman. Hij en zijn collega's beheren zo'n 800 gebruiksovereenkomsten voor antenne-installaties.

Het medegebruik van vuurtorens als antenne-opstelpunt werd jarenlang geregeld door Rijkswaterstaat. Sinds vorig jaar berust dat werk bij Domeinen Onroerende Zaken, waar het hoort. "We kregen er daardoor vorig jaar in één klap zo'n 40 contracten bij. Op dit moment plaatsen telecomoperators veel nieuwe aanvragen voor hun UMTS-netwerken", zegt Hageman.

De KLPD stapte vorig jaar over op het nieuwe, digitale C2000-netwerk. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft C2000 ontwikkeld en opgebouwd, maar het privaatrechtelijk beheer ervan ligt bij Domeinen. "Het gaat om een netwerk van masten die 45 tot 60 meter hoog zijn en daardoor ook interessant zijn voor providers van mobiele telefonie ('site sharing'). Wij sluiten voor dat medegebruik de contracten af." Voor de overtollig geworden oude KLPD-zendmasten zoekt Domeinen nieuwe eigenaars.

Een aparte vermelding verdient verder de taxatie, technische beoordeling en aankoop door Domeinen van een stuk grond in de buurt van Burum, in opdracht van het ministerie van Defensie. Op deze locatie komt in 2006 een satellietstation dat de inlichtingendiensten MIVD en AIVD nodig hebben in de strijd tegen internationaal terrorisme. "Communicatie via de ether, het is een dynamische wereld", aldus Hageman.



BYE

Menno Postma

Beleidsmedewerker

Berging VOC-schip De Rooswijk

Meer dan 250 jaar lag het VOC-schip 'De Rooswijk' onder de zeebodem voor de kust van Zuid-Engeland, toen een particuliere duiker het vond. Domeinen, die de Nederlandse Staat als eigenaar vertegenwoordigt, sloot een contract met een berger en stelde daarmee cultureel erfgoed veilig. Een daadkrachtig besluit, dat evenwel leidde tot Kamervragen. Menno Postma doet verslag.

Het Verdrag van Malta geeft internationale normen voor goede archeologische monumentenzorg. Ondertekenaars van het Verdrag beloven archeologisch erfgoed te beschermen om kennis van het verleden te behouden en wetenschappelijk te kunnen onderzoeken. Voor scheepswrakken geldt: behoud in situ, wat betekent: behoud van zo veel mogelijk informatie in de (zee)bodem. Opgraven gebeurt pas bij dwingende maatschappelijke of economische redenen, als laatste redmiddel. Nederland heeft het Verdrag van Malta mede-ondertekend en toch zijn resten van 'De Rooswijk' opgegraven. Waarom, zo vroegen archeologen en Tweede Kamerleden zich af? "Behoud in situ is een lovenswaardig principe dat we zeker nastreven maar de praktijk bij gevonden scheepswrakken, zeker die uit onze VOC-tijd, is weerbarstiger", legt beleidsmedewerker Menno Postma uit. "Duiken naar wrakken is toegestaan en 'De Rooswijk' is ontdekt door een particuliere duiker. Doordat hij alleen had gedoken bleef de vondst geheim. Heel mooi, maar het had gemakkelijk anders kunnen lopen als de vondst bij anderen bekend was geworden. Hoe controleer je als eigenaar van erfgoed op de zeebodem, waar ook ter wereld, dat privé-duikers te goeder trouw zijn en zich bij de eigenaar melden? Hoe kun je het principe van behoud in situ in de praktijk handhaven? Dat is niet te doen. Uiteindelijk ook in het geval van 'De Rooswijk' niet. Toen de ervaren Britse berger Rex Cowan zich meldde, sloot Domeinen een contract omdat een archeologische opgraving noodzakelijk was: het gevaar van plundering was te groot."

Cowan onderzocht tot nu een klein deel van de zeebodem. Hij stuitte daarbij op de kapiteinshut van 'De Rooswijk' waarin zich veel bijzondere voorwerpen bevonden: zilveren staven, munten en gebruiksvoorwerpen zoals een bril en een mosterdpotje. Dit erfgoed is in december 2005 symbolisch overgedragen aan staatssecretaris Wijn van het ministerie van Financiën. De echte verdeling van de lading moet nog geschieden. De bergers hebben recht op 75% van de waarde, een algemeen gehanteerde verdeling. Eerst doen Nederlandse archeologen nog onderzoek naar de bijzonderheid van de opgegraven voorwerpen. Welke zijn van waarde voor ons cultureel erfgoed, welke niet? De Nederlandse Staat heeft het recht van eerste keus zodat veel waardevolle voorwerpen behouden zullen blijven voor onze musea. Over de 1.000 zilverstaven en de munten geven experts van het Geld- + Bankmuseum een oordeel; ze kiezen bijzondere exemplaren uit om ze later tentoon te stellen.

'De Rooswijk', die in 1740 in een storm met man en muis verging, had een laadvermogen van 850 ton. De resten liggen verspreid over vele vierkante meters zeebodem. "Alle zichtbare overblijfselen zijn gefilmd, gefotografeerd, beschreven en digitaal verwerkt. De staat waarin 'De Rooswijk' is aangetroffen is daarmee voor latere generaties vastgelegd", vertelt Postma, daarmee benadrukkend dat Domeinen het contract zorgvuldig laat uitvoeren.

