



Domeinen is actief op veel terreinen: infrastructuur, natuur, recreatie, vastgoed, landbouw, defensie etc. De dienst opereert op het snijvlak van overheid en markt in een omgeving waarin grond schaarser en vastgoedtransacties complexer worden. Domeinen is de makelaar van de Staat en zorgt voor het beheer, de verkoop van en advisering over rijksvastgoed in Nederland. Bij de uitvoering van deze taken kijkt Domeinen niet alleen naar een gunstig financieel resultaat, maar houdt ook rekening met de belangen van andere overheidsinstellingen. Daarnaast heeft Domeinen de ambitie een bijdrage te leveren aan de beleidscoördinatie en optimalisering van de belangen binnen het Rijk als het gaat om complexe vastgoedzaken.

Inlichtingen:

Directie Domeinen, Ministerie van Financiën, Postbus 20201,
2500 EE Den Haag, tel. 070-342 70 09, fax 070-342 79 31.
www.minfin.nl/domeinen

DOMEINEN MINISTERIE
VAN
FINANCIËN
ONROERENDE ZAKEN

Inhoud

De dienst Domeinen is onderdeel van het ministerie van Financiën en vertegenwoordigt de Staat als eigenaar van gebouwen, gronden, objecten en roerende zaken.

Domeinen heeft als kerntaken: marktconforme verkoop van roerende en onroerende zaken; beheer en ingebruikgeving van onroerende zaken die (nog) niet kunnen worden verkocht; betaling van zakelijke lasten over onroerende zaken van de Staat en bewaring van inbeslaggenomen roerende zaken. Onder ingebruikgeving wordt verstaan: verhuren, verpachten, etc. De hoofddoelstelling bij de uitvoering van taken is het optimaliseren van de opbrengsten.

Domeinen opereert op vele terreinen in een complex maatschappelijk krachtenveld. Bij de uitvoering van de taken wordt niet alleen gekeken naar een zo gunstig mogelijk financieel resultaat. Er wordt ook rekening gehouden met het beleid en de belangen van andere overheidsinstellingen.



4

Grondruil met gemeente Amsterdam
Zeeburgereiland wordt een echte woonwijk

6



Herbestemming Militaire Terreinen
Groengebieden dankzij 'rode' opbrengsten



10

Drooglegging veroorzaakt verzakking
Ruilverkaveling redt Werelderfgoed Schokland

14



Gebiedsontwikkeling in Utrecht en Ede
Domeinen coördineert complexe samenwerking rijkspartijen



18

Kustlijnbeveiliging vanuit onbemande toren
Vuurtoeren op Ameland wordt toeristische attractie



22

Landelijke Beslaghuis bespaart ketenpartners werk
Domeinen stond klaar toen de invallen begonnen

26

Nieuwbouw ROC Twente
De overheid als hypotheekverstrekker



Colofon: pagina 28



TEKST IN SAMENWERKING MET **DOMEINEN WEST**

GRONDRUIL MET GEMEENTE AMSTERDAM

Zeeburgereiland wordt een echte woonwijk



TROOSTELOOS EN GRAUW. ZO ZIET HET ZEEBURGEREILAND, TEN OOSTEN VAN HET CENTRUM VAN AMSTERDAM, ERUIT. EEN VERGETEN INDUSTRIEGEBIED MET EEN RIOOLWATERZUIVERINGSINSTALLATIE, WAT AUTOSLOPERIJEN, OPSLAGPLAATSEN VOOR BOUWMATERIAAL EN EEN STUK BRAAKLIGGEND TERREIN. GEEN PLEK WAAR JE VOOR JE PLEZIER EEN EINDJE GAAT WANDELEN. MAAR DE TOEKOMST LONKT, WANT DE GEMEENTE AMSTERDAM HEEFT GROOTSE PLANNEN VOOR HET ZEEBURGEREILAND.



Het Zeeburgereiland is ontstaan als stortplaats voor bagger uit de Amsterdamse grachten en havens. Het was eigendom van de Staat en werd beheerd door Rijkswaterstaat en door Domeinen. Defensie gebruikte het eiland als landingsplaats voor water-vliegtuigen en als schietterrein. Na de Tweede Wereldoorlog verdween de militaire bestemming en werd de grond verhuurd aan bedrijven die het geen probleem vonden dat ze ver buiten de stad gevestigd waren.

Maar het Zeeburgereiland ligt tegenwoordig helemaal niet meer zo ver buiten de stad. Amsterdam breidt uit naar het noordoosten en het Zeeburgereiland zou een prima woonwijk aan het IJ kunnen worden. De plannen daarvoor liggen allang klaar. Een totale herontwikkeling staat op het programma. Inmiddels is de infrastructuur op en naar het eiland grotendeels klaar; de bereikbaarheid is goed, zowel per auto als per openbaar vervoer.

GRONDRUIL

In 2004 zette de gemeente Amsterdam een belangrijke stap op weg naar de realisatie van stadsuitbreiding naar het noordoosten: de gemeente bereikte overeenstemming met de regionale directie Domeinen West over de aankoop van het gehele Zeeburgereiland, met inbegrip van de daarop aanwezige werken en gebouwen. Delen van het eiland waren in de afgelopen jaren al successievelijk aan de hoofdstad verkocht.

Bij deze grote transactie werd de gemeente tevens eigenaar van een deel van de waterbodem van de Zeeburgerbaai. Daartegenover verkocht

Amsterdam een deel van de waterbodem van het Amsterdam-Rijnkanaal aan Rijkswaterstaat. Met het oog op het beheer en onderhoud van dit kanaal – een belangrijke ‘watersnelweg’ – is Rijkswaterstaat het liefste eigenaar van de volledige waterondergrond. Dankzij de grondruil beschikken zowel de gemeente als Rijkswaterstaat nu over een aaneengesloten wateroppervlak.

ACCEPTABELE PRIJS

Domeinen, in de persoon van Patrick van Riel, voerde de onderhandelingen met de gemeente Amsterdam. Hij kijkt terug op een reeks efficiënte gesprekken in een open sfeer.

Bij de overdracht van de grond en het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met de aanwezige bodemverontreiniging. De lasten van het schoonmaken zijn voor de gemeente Amsterdam. Verder moet de rioolwaterzuiveringsinstallatie op het eiland nog worden verplaatst voordat er kan worden gebouwd. Ook de kosten hiervan zijn voor rekening van de kopende partij. De gemeente Amsterdam heeft in haar grondexploitatiebegroting al deze factoren meegenomen.

“We hebben gekeken naar de huidige en toekomstige gebruiksmogelijkheden van de grond en de te verwachten kosten en opbrengsten. Er moet nog veel gebeuren, maar het Zeeburgereiland heeft veel potentie. Alle lusten en lasten zijn in beeld gebracht en op basis daarvan hebben we een prijs bepaald die voor beide partijen acceptabel is. Ik ben ervan overtuigd dat het een hele goede deal is voor alle partijen,” aldus Patrick van Riel. ■

Groengebieden

dankzij 'rode'

opbrengsten

TEKST IN SAMENWERKING MET **DOMEINEN ZUID EN DIRECTIE DOMEINEN**

IN HET PROJECT HERBESTEMMING MILITAIRE TERREINEN, DAT IN 2003 VAN START GING, WORDT EEN NIEUWE BESTEMMING GEZOCHT VOOR GRONDEN EN GEBOUWEN VAN DEFENSIE DIE NIET LANGER NODIG ZIJN VOOR MILITAIR GEBRUIK.

HET PROJECT VALT ONDER DE REGIE VAN DE RAAD VOOR VASTGOED RIJKSOVERHEID, DE PROJECTLEIDING LIGT IN DE EERSTE FASE BIJ DOMEINEN.



Door inkrimping en herstructurering van de krijgsmacht is een aantal militaire objecten overtollig geworden. Een groot deel van de betreffende gronden en gebouwen ligt in de Ecologische Hoofdstructuur en is geschikt voor groene of recreatieve functies. Daarom is het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) nauw bij het project betrokken, evenals de provincies en gemeenten waarin de objecten gelegen zijn.

Doel van het project is dat het ministerie van Defensie met de verkoop van te herbestemmen terreinen niet alleen het begrote bedrag binnenhaalt, maar dat extra inkomsten worden verworven waarmee de rijksoverheid de geplande natuurgebieden kan aanleggen. De verevening wordt 'rood voor groen' genoemd, omdat de meeropbrengsten als gevolg van het realiseren van rode contouren worden ingezet om de groengebieden te realiseren.



MINDER SLOPEN

Eind 2003 werd een 'quicksan' uitgevoerd om enerzijds de te verwachten sloopkosten van defensiegebouwen in kaart te brengen en anderzijds een inschatting te maken van de opbrengsten en de mogelijke 'rode' meeropbrengsten. Deze scan leverde een negatief beeld op; de kosten zouden niet uit de meeropbrengsten kunnen worden gefinancierd. Regionale vastgoeddeskundigen van Domeinen en van de Dienst Landelijk Gebied keken begin 2004 in een zogenoemde 'expertscan' opnieuw naar het mogelijke inverteer-effect van de totale oppervlakte van circa 2100 hectare uit de gehele landelijke portefeuille. Ze gingen creatief te werk: niet alleen werden alle mogelijkheden tot meeropbrengst opnieuw in beeld gebracht (woningbouw, bedrijventerrein en dergelijke); ook mogelijke besparingen op sloopkosten werden onderzocht. Daarbij bleek dat het niet noodzakelijk was om alle opstallen, verhardingen en funderingen te slopen om de groene bestemmingen te kunnen realiseren. Echter, ook deze expertscan gaf nog geen 'budgettair neutraal' beeld te zien voor het Rijk als geheel. Reden voor alle betrokken partijen om in goed overleg te zoeken naar mogelijkheden om alsnog tot de gewenste overdracht van gronden en gebouwen over te gaan.

COMPROMIS

Grootste probleem voor het ministerie van LNV was het ontbreken van voldoende middelen voor de aankoop van de terreinen in de Ecologische Hoofdstructuur. Hoe er ook


gerekend werd, de beoogde budgettaire neutraliteit voor de rijksoverheid als geheel leek niet haalbaar. Overleg tussen de bewindslieden in oktober 2004 leidde uiteindelijk tot een compromis. Hierbij is overeengekomen dat LNV alle 'groene' terreinen van Defensie overneemt, inclusief het risico van sloop en de verdere ontwikkeling van de gebieden.

Uiteindelijk is hiermee het uitgangspunt van het project Herbestemming Militaire Terreinen toch gerealiseerd. Defensie ontvangt het tussen de bewindslieden overeengekomen bedrag.

TWEDE FASE

De tweede fase van het project is begin 2005 gestart. In deze fase worden de gronden herbested en ingeruild voor de nieuwe functies. Onder projectverantwoordelijkheid van de Dienst Landelijk Gebied van LNV wordt door de betrokken rijkspartijen nauwe samenwerking gezocht met de provincies waarin de objecten zijn gelegen. De medewerking van de provincies is vanuit hun verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit van essentieel belang. Domeinen blijft ook in de tweede fase betrokken bij het project Herbestemming Militaire Terreinen. ■



A photograph of a paved courtyard with a building and trees in the background. The foreground is a dark, herringbone-patterned brick pavement. In the middle ground, there is a long, low brick building with a prominent green, conical roof on the left side. Several bare trees are scattered throughout the scene, with a large, leafless tree in the upper left corner. The sky is overcast and grey.

**‘De medewerking van de provincies
is vanuit hun verantwoordelijkheid
voor de ruimtelijke ordening en het
realiseren van ruimtelijke kwaliteit
van essentieel belang’**



DROOGLEGGING VEROORZAAKT VERZAKKING

Ruilverkaveling redt Werelderfgoed Schokland

IN HET ZUIDEN VAN DE NOORDOOSTPOLDER LIGT HET VOORMALIGE EILAND SCHOKLAND. EEN ZELDZAAM MOOI GEBIED MET BIJZONDERE NATUUR- EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN, DAT TERECHT OP DE UNESCO-LIJST VAN WERELDERFGOEDEREN STAAT. OM DIT UNIEKE STUKJE NEDERLAND TE BEWAREN EN TE BESCHERMEN, STELDE EEN AANTAL INSTANTIES IN 1998 HET 'PLAN VAN AANPAK NIEUW SCHOKLAND' OP. DE REGIONALE DIRECTIE DOMEINEN IJSSELMEERPOLDERS WAS HIER NAUW BIJ BETROKKEN.



TEKST IN SAMENWERKING MET **DOMEINEN IJSSELMEERPOLDERS**

De geschiedenis van Schokland gaat terug tot het Pleistoceen. De eerste sporen van menselijke bewoning in dit gebied dateren van zo'n 10.000 jaar voor Christus. In de bodem op en rond Schokland zijn veel archeologische vondsten aangetroffen die ons vertellen hoe en door wie het eiland (dat pas rond 1448 een echt eiland werd) werd bewoond. Ook geven de sporen en samenstelling van de bodem aan wat de natuur met het eiland deed. IJstijden, stuwwallen, stijgende en dalende zeespiegels, droogvallende rivieren en zandverstuivingen: het verhaal van eeuwenoude natuurverschijnselen ligt verborgen in de grond onder het voormalige Zuiderzee-eiland.

ONTRUIMING

Vanaf circa 1000 jaar na Christus vestigden zich vaste bewoners op Schokland. Het kleine eiland bleek in de loop der eeuwen als gevolg van ontwatering, veroorzaakt door landbouw en door turfwinning, langzaam te dalen. Door het aanleggen van terpen en dammen wisten de bewoners de voeten droog te houden. Tot ongeveer 1800 ging dat goed, hoewel het maaiveld inmiddels lager lag dan het

water dat het eiland omringde. Bij elke zware storm stroomden grote delen van het eiland onder water. Uiteindelijk bleek de strijd tegen het omringende water een verloren zaak. In 1859 besloot Koning Willem III dat het eiland ontruimd moest worden. De overheid kon de veiligheid van de bewoners niet langer garanderen. De bewoners werden overgebracht naar Kampen, Marken en Volendam. De huizen op het eiland werden afgebroken, alleen het kerkje en de huizen van de lichtwachter en de havenmeester bleven bestaan. Slechts enkele bewoners bleven achter voor de bediening van de lichtbakens.

VERZAKKING

Met het droogvallen van de Noordoostpolder rond 1940 kwam Schokland op het droge te liggen. Het voormalige eiland steekt nu uit boven de ingepolderde omgeving. De terpen en dijken op het huidige Schokland laten de vroegere contouren van het eiland zien. De Schoklandse gebouwen die bewaard bleven, vallen onder de Monumentenwet. Natuur en monumenten samen vormen het Werelderfgoed Schokland.



De directe omgeving van het vroegere eiland is in gebruik als landbouwgebied. Echter, de akkerbouw onttrekt water aan het eiland, waardoor de veenbodem daalt. In het ‘Plan van Aanpak Nieuw Schokland’ werden daarom maatregelen voorgesteld die verdere uitdroging en verzakking moesten tegengaan. Een groot deel van die maatregelen is inmiddels uitgevoerd. Betrokken partijen zijn de provincie Flevoland, de gemeente Noordoostpolder, de Stichting Flevolandschap, het Waterschap Zuiderzeeland, de Noord-Nederlandse Land- en Tuinbouworganisatie, de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, het IVN Consulentenschap Flevoland, de Vereniging Vrienden van Schokland en de regionale directie Domeinen IJsselmeerpolders.

RUILVERKAVELING

Siem Ruitenburg van de regionale directie Domeinen IJsselmeerpolders blikt terug. Hij vertelt dat er in de afgelopen jaren een zogenoemde ‘hydrologische zone’ is aangelegd rond Schokland. Dit is een ring van drassig grasland die het grondwaterpeil op het voormalige eiland op niveau houdt, zodat de cultuurhistorische en archeologische waarden beschermd worden. Om deze ring te kunnen aanleggen was een programma van ruilverkaveling noodzakelijk. Siem is daar geruime tijd intensief mee bezig geweest. Immers, een deel van de grond die nodig was voor de hydrologische zone was door Domeinen verpacht aan agrariërs in de omgeving van Schokland. Domeinen zorgde voor de uitgifte van vervangende stukken landbouwgrond, die in bezit van de Staat waren, aan de agrariërs die land moesten afstaan. De vervangende grond werd in (erf)pacht uitgegeven of kwam in eigendom van de agrariërs. De Stichting Flevolandschap werd eigenaar of gebruiker van de hydrologische zone.

KNEKELPUT

Een verrassend aspect van het ‘Plan van Aanpak Nieuw Schokland’ was het feit dat Domeinen door haar specifieke kennis belast werd met de zorg voor restauratie van een aantal monumenten. Als partner in het Plan van Aanpak Nieuw Schokland was Domeinen al nauw betrokken bij het project. De goede contacten tussen Domeinen en de Stichting Flevolandschap leidden ertoe dat Herman Verweij, medewerker buitendienst Noordoostpolder, op verzoek van de Stichting de coördinatie van de restauratie op zich nam. De restauratie is in goed overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg uitgevoerd.



Eén van de te restaureren objecten was de ruïne van het kerkje van Ens op de zuidpunt van Schokland. In en nabij de ruïne van deze kerk bevond zich vroeger een begraafplaats waar de stoffelijke resten van de Schoklandbewoners lagen. In de jaren vijftig van de vorige eeuw zijn de knekels opgegraven en voor onderzoek overgebracht naar Amsterdam. Ze zijn daar al die jaren goed bewaard. Tijdens de restauratie is een knekelput geplaatst in de kerkruijne. Toen de restauratiewerkzaamheden

klaar waren, konden de stoffelijke resten eindelijk opnieuw worden begraven op de plaats waar de ‘Schokkers’, zoals de eilandbewoners heetten, thuis horen. “Het was een indrukwekkende gebeurtenis,” vertelt Herman Verweij. “Schokland is echt een bijzonder project geweest.”

Ook bij de toekomstige projecten die het behoud van dit Werelderfgoed moeten zeker stellen, is Domeinen betrokken. ■

advertentie

Te koop:

de blote eigendom van ± 622 ha
(cultuur-) grond in Oostelijk Flevoland

Domeinen verkoopt bij openbare inschrijving:

de blote eigendom van 622.10.87 ha agrarische grond, welke in altijddurende erfpacht is uitgegeven.

Objectomschrijving:

kavel 1	103.13.38 ha grond: twee landbouwbedrijven.
kavel 2	86.47.04 ha grond: twee landbouwbedrijven.
kavel 3	115.55.48 ha grond: drie landbouwbedrijven.
kavel 4	155.04.99 ha grond: vier landbouwbedrijven.
kavel 5	161.90.00 ha grond: drie landbouwbedrijven.

Iedereen kan kopen bij Domeinen.

Domeinen verkoopt gebouwen, gronden en roerende zaken van de rijksoverheid. Er wordt verkocht aan handel, bedrijf en particulier.

Domeinen is onderdeel van het ministerie van Financiën en vertegenwoordigt de Staat als eigenaar.

DOMEINEN

MINISTERIE
VAN
FINANCIËN

Kijkdagen: Voor tijdstippen per kavel kijk op www.minfin.nl/domeinen.

www.minfin.nl/domeinen

GEBIEDSONTWIKKELING IN UTRECHT EN EDE

Domeinen coördineert complexe samenwerking rijkspartijen

HART VAN DE HEUVELRUG

TEKST IN
SAMENWERKING MET
**DOMEINEN WEST,
NOORDOOST EN
DIRECTIE DOMEINEN**

BIJ DE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED ROND DE UTRECHTSE HEUVELRUG ZIJN ZEVENTIEN PARTIJEN BETROKKEN. DE PROVINCIE UTRECHT VOERT DE REGIE OVER HET PROJECT. DE VIJF RIJKSPARTIJEN (DE MINISTERIES VAN DEFENSIE, LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit, VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER, VERKEER EN WATERSTAAT EN FINANCIËN) STAAN ONDER VOORZITTERSCHAP VAN DOMEINEN EN HEBBEN SAMEN EEN RIJKSVISIE GEFORMULEERD OP DE VERDERE INVULLING VAN DEZE REGIO.

Op 29 juni 2004 ondertekenden de zeventien partijen de 'Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug'. Naast de provincie Utrecht en de rijkspartijen gaat het om de gemeenten Amersfoort, De Bilt, Leusden, Soest en Zeist, een aantal zorginstellingen en ProRail. Het doel van de samenwerking is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het gebied van wonen, werken, zorg en recreatie. Hiervoor wordt een groot aantal projecten voorgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat 'rode' projecten (bebouwing) altijd in balans moeten zijn met 'groene' projecten (natuur). Tevens is het de bedoeling dat er een financiële verevening plaatsvindt tussen rood en groen.

MATE VAN DETAILLERING

André Koet, directeur regionale directie Domeinen West, kijkt terug op een periode van intensieve onderhandelingen tussen de rijkspartijen. Daarbij was er geen verschil van mening over de inhoudelijke visie op de ontwikkelingen in het Hart van de Heuvelrug. Echter, voordat de raamovereenkomst kon worden getekend diende men het eens te worden over de mate van detaillering. "Sommige partijen wilden de afspraken vrij gedetailleerd vastleggen. Dat is bij zo'n

groot en langlopend project natuurlijk moeilijk. Uiteindelijk zijn we het eens geworden."

Koet benadrukt dat de regie over de ontwikkeling van de totale gebiedsvisie in handen is van de provincie Utrecht. Die moet op veel niveaus tegelijk schakelen. Elk van de zeventien ondertekenaars heeft immers, naast een gezamenlijk belang bij een sterke regio, ook een eigen belang. Toch is het gelukt over de grote lijnen goede afspraken te maken. Het totale project is verdeeld in clusters, waarbij steeds een aantal partijen betrokken is. Per cluster worden de details nader ingevuld. De financiële verevening kan binnen een cluster plaatsvinden, maar kan ook voor een groter gebiedsdeel gelden. Uiteindelijk blijven de meeropbrengsten binnen het Hart van de Heuvelrug.

TIJDSHORIZON

De nauwe afstemming tussen de rijkspartijen kan worden gezien als een noviteit. Maar ook de langlopende samenwerking met andere overheden binnen één project is een proces dat voor alle partijen nieuw is. Daarbij is vertrouwen een sleutelwoord. Provincies en gemeenten hebben soms minder goede ervaringen met de rijksoverheid. Andersom kan het ook





voorkomen. Koet is daar nuchter over. “Je praat met deze raamovereenkomst over een tijds-horizon van tien, vijftien jaar. Het is onvermijdelijk dat er tussentijds omstandigheden veranderen. Dan kan het voorkomen dat afspraken moeten worden bijgesteld. Dat geldt voor alle betrokken partijen. We zijn echter overtuigd van de positieve inzet van iedereen.”

Er spreekt ambitie uit de raamovereenkomst. Niet alleen de provincie Utrecht als regisseur, maar ook de andere instanties willen dat dit project gaat lukken. Het Hart van de Heuvelrug heeft een voorbeeldfunctie. Als het in Utrecht goed gaat, zullen meerdere regio's op dezelfde wijze aan gebiedsontwikkeling gaan doen. “Er ligt geen blauwdruk,” stelt Koet. “Maar geen van de partijen kan het alleen.”





FENIKS EDE

IN HET PROJECT 'FENIKS EDE' WORDT HET AFSTOTEN VAN ENKELE KAZERNECOMPLEXEN (ALS GEVOLG VAN BEZUINIGINGEN BIJ DEFENSIE) GEBRUIKT ALS AANLEIDING OM TE KOMEN TOT EEN GEHEEL NIEUWE STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING VAN EDE-OOST. BIJ DE HERINRICHTING VAN HET GEBIED ZIJN DE GEMEENTE EDE, DE PROVINCIE GELDERLAND EN EEN AANTAL RIJKSPARTIJEN BETROKKEN. DOMEINEN IS DAAR ÉÉN VAN. NIET ALLEEN IS DOMEINEN BELAST MET DE REALLOCATIE EN TAXATIE VAN DE TE VERKOPEN RIJKSEIGENDOMMEN (DE KAZERNECOMPLEXEN EDE-OOST, TOTAAL CIRCA 92 HECTARE); DE DIENST BEKIJKT OOK HOE DE VERSCHILLENDE BELANGEN VAN DE RIJKSPARTIJEN HET BESTE GESTALTE KUNNEN KRIJGEN.

De gemeente Ede is gestart met het opstellen van een masterplan voor het gebied waarin de kazernes gelegen zijn. In dit masterplan worden de verkeerssituatie, de woon- en werkfuncties, de monumenten en de recreatieve voorzieningen beschreven. Vanuit verschillende verantwoordelijkheden zijn zes ministeries bij de ontwikkeling betrokken: Verkeer en Waterstaat, Defensie, Economische Zaken, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Financiën (Domeinen). De mate van betrokkenheid verschilt per ministerie. Elk departement heeft zijn eigen invalshoek.

NOTA RUIMTE

Het project Feniks Ede is een onderdeel van de bezuinigingsoperatie 'Feniks', waarin het ministerie van Defensie vier grote militaire complexen afstoot: de vliegbases Twente en Soesterberg, Marinevliegbasis Valkenburg en de kazernecomplexen in Ede-Oost. Bij de herinrichting van het betrokken gebied in Ede gaat het echter niet uitsluitend om de herbestemming van de kazernerterreinen, maar ook om het stationsgebied en het voormalige Enka-terrein. Binnen een aantal randvoorwaarden, waarover ook de rijksoverheid meepraat (onder andere op grond van de Nota Ruimte) wil de gemeente het gebied volledig herontwikkelen.

Vanuit de Directie Domeinen in Den Haag is Huub Boerebach bij het project betrokken; Luc ten Berge vertegenwoordigt de regionale directie Domeinen Noordoost. Beide heren hebben zitting in de projectgroep Ede-Oost, waarin de regionale directies van de zes rijkspartijen samenwerken. Deze projectgroep overlegt regelmatig met de gemeente Ede en de provincie Gelderland over de verdere ontwikkeling van het gebied dat in 2007 vrijkomt door de ontruiming van het kazernecomplex.

MASTERPLAN

In het overleg met de gemeente en de provincie geven de rijkspartijen aan welke belangen zij hebben bij het te ontwikkelen gebied. Zij stemmen deze plannen op elkaar af en zorgen voor een gezamenlijke inbreng in de verdere planvorming voor het gebied. Wanneer het masterplan klaar is, gaat de gemeente Ede verder met de stedenbouwkundige invulling. Ook bij deze fase zal de rijksoverheid betrokken zijn om haar belangen te waarborgen. Wanneer de inbreng van de rijkspartijen in deze fase naar wens verlopen is, kan de uitvoering van de herontwikkeling van Ede-Oost verder aan de decentrale overheden worden overgelaten. ■



Kustlijnbewaking vanuit onbemande toren

Vuurtoren op Ameland wordt toeristische attractie

De vuurtoren van Ameland is niet langer in handen van Rijkswaterstaat. Omdat de scheepvaartbegeleiding is overgenomen door de vuurtoren op Terschelling, werd het aanhouden en onderhouden van de toren op het eiland uitsluitend voor het huisvesten van apparatuur (infraroodcamera's, lichtbakens) te duur. Domeinen taxeerde het gebouw en verkocht het aan de gemeente Ameland. De vuurtorenwachters hebben een andere baan gekregen bij de gemeente.

De Amelandse vuurtoren is niet de eerste en ook niet de laatste vuurtoren rond de Waddenzee die wordt verkocht. In 1998 betaalde een particulier de som van 280 duizend gulden voor de vuurtoren van Harlingen. De ondernemer gaf een horecabestemming aan het gebouw.

Rijkswaterstaat is van plan om na Ameland ook de vuurtorens van Vlieland en Texel af te stoten, omdat ook daar geen bemanning meer nodig is. Alleen de vuurtorens van Terschelling en Schiermonnikoog blijven bemand. De kustlijnbewaking wordt volgens Rijkswaterstaat niet minder veilig door het gebruik van onbemande vuurtorens. Camera's en lichtbakens waken overdag en 's nachts over de veiligheid van de scheepvaart in het gebied.

TOERISTISCHE ATTRACTIE


Begin 2004 startten de gesprekken met de gemeente Ameland over de verkoop van de gietijzeren vuurtoren, die stamt uit 1880. De gemeente, die de toren eerder al huurde van Domeinen voor recreatieve doeleinden, toonde direct interesse. Het afstoten van de toren door



Rijkswaterstaat biedt mogelijkheden om de oude en karakteristieke toren weer open te stellen voor publiek. Vóór 2001 konden toeristen een bezoek brengen aan de vuurtoren, maar op last van Rijkswaterstaat werd de openstelling in dat jaar beëindigd. De overlast voor de vuurtorenwachters was te groot en ook de brandveiligheid van de toren was onvoldoende. Daarmee verloor Ameland een belangrijke attractie, want de vuurtoren was een grote publiekstrekker. Jaarlijks genoten tienduizenden bezoekers van het uitzicht vanaf de toren over de Noordzee en de Waddenzee. Er is de gemeente veel aan gelegen de monumentale toren op korte termijn weer open te stellen voor toeristen. Nu men geen rekening meer hoeft te houden met de arbeidssituatie van de torenwachters, kan de inrichting volledig worden toegesneden op de publieksfunctie. Overigens blijft de vuurtoren een lichtbaken op de westpunt van Ameland.

STIJLVOLLE ONDERTEKENING

Hoewel het verkopen van een vuurtoren geen alledaagse transactie is, was het geen moeilijke klus voor Domeinen. De gemeente Ameland toonde immers direct interesse voor overname en had ook een bestemming voor ogen: openstelling voor publiek. De exploitatie zal niet door de gemeente zelf worden gedaan, maar door de Stichting Amelander Musea, die de toren van de gemeente huurt. Of de voormalige vuurtorenwachters een rol gaan spelen in de exploitatie – bijvoorbeeld als gids – is niet bekend. Een belangrijk punt bij de openstelling voor het publiek zal de veiligheid van de bezoekers zijn. Grote aantallen tegelijk kan de toren niet verwerken. De transactie tussen Domeinen, Rijkswaterstaat en de gemeente Ameland werd op 29 december 2004 stijlvol ondertekend in een ruimte op de tweede etage van de vuurtoren in Hollum. ■



Wie beheert net zo zorgvuldig sportauto's als vuilniswagens?

Domeinen Roerende Zaken is gespecialiseerd in het verwerken van de meest uiteenlopende roerende goederen. Maak gebruik van onze jarenlange ervaring. Wij geven overheidsorganisaties graag advies bij taxeren, bewaren, verkopen en schonen maar ook vernietigen van roerendegoederen. Neem contact met ons op voor meer informatie. Domeinen Roerende Zaken, directie Apeldoorn, Henri Dunantlaan 6, Postbus 9043, 7300 GD Apeldoorn. Tel. 055 - 357 49 00. www.minfin.nl/domeinen

DOMEINEN MINISTERIE
VAN
FINANCIËN
ROERENDE ZAKEN

Domeinen doet meer.

LANDELIJKE BESLAGHUIS
BESPAART KETENPARTNERS WERK

Domeinen stond klaar toen de invallen begonnen

TEKST IN SAMENWERKING MET
DOMEINEN ROERENDE ZAKEN



‘EEN PERFECT VOORBEELD VAN GESLAAGDE SAMENWERKING TUSSEN JUSTITIE, POLITIE EN DOMEINEN’ NOEMT GERT OLDENHOF, VESTIGINGS-MANAGER REGIO-EENHEID VELDHOVEN VAN DOMEINEN ROERENDE ZAKEN HET. GERT OLDENHOF WAS NAUW BETROKKEN BIJ EEN REEKS INVALLEN IN BRABANT, WAARBIJ EEN GROTE HOEVEELHEID GOEDEREN IN BESLAG GENOMEN WERD. DE SAMENWERKING BIJ DEZE ACTIE PAST UITSTEKEND IN HET CONCEPT VAN HET ‘LANDELIJK BESLAGHUIS’. DE BEOOGDE EFFICIENCYWINST IS ZEKER GEREALISEERD.



Na jaren onderzoek had de Politie in Brabant eind 2004 voldoende materiaal verzameld om over te gaan tot een reeks invallen en inbeslagneming van goederen. Het ging om twintig à dertig invallen, waarbij onder andere auto's, boten, antiek en sieraden in beslag werden genomen. Doorgaans wordt Domeinen pas enkele dagen voor de invallen ingeschakeld en dan staan de spullen al bijna op de stoep, aldus Oldenhof. Dan moet Domeinen razendsnel transport zien te regelen, opslagruimte vrijmaken en medewerkers inschakelen voor registratie en administratieve verwerking van de goederen. Wanneer al deze activiteiten vooraf gepland kunnen worden, kan er veel efficiënter en dus goedkoper worden gewerkt.

Bij de onderhavige grote 'Pluk ze-actie' in Brabant was Oldenhof al enkele maanden tevoren ingelicht door de Politie over de grote lijnen van te verwachten invallen.

Domeinen wist dat er in een bepaalde regio 100 à 125 auto's, 40 grote en 20 kleinere boten en een grote hoeveelheid huisraad en sieraden moest worden opgehaald en getransporteerd naar opslagruimten. Eigen transport- en opslagcapaciteit kon tijdig worden vrijgemaakt en externe, gespecialiseerde transporteurs van boten werden ruim tevoren gereserveerd. Op de dag van de invallen liep alles perfect.

HOGERE OPBRENGST

Niet alleen wist Domeinen precies hoeveel en welke spullen er moesten worden getransporteerd en opgeslagen, ze hadden ook vooraf advies gegeven over de in beslag te nemen goederen. Op basis van de expertise van Domeinen was een schatting gemaakt van de kosten van transport en opslag en van te verwachten waardeverlies van de goederen na inbeslagneming.

Op basis van deze schattingen konden Justitie en Politie beslissen welke goederen in beslag zouden worden genomen. Deze selectieve aanpak leidt tot lagere kosten en een hogere opbrengst bij vervreemding.

“Bij deze actie heeft elke partij datgene gedaan waar ze goed in is,” legt Oldenhof uit. “De Politie heeft het opsporingswerk verricht en de verdachten opgepakt, Justitie heeft de zaak op de rol gezet en gezorgd dat alles op de juiste wijze bij de rechter terechtkomt en Domeinen heeft de hele logistiek op zich genomen. We hebben uiterst efficiënt kunnen werken, alles ging in één keer goed.”

Na afloop van de invallen zijn alle inbeslaggenomen goederen door Domeinen geïnventariseerd, gefotografeerd en geadministreerd. Deze gegevens worden kortgesloten met de gegevens van de Kennisgeving van Inbeslagname (KVI) van de Politie. Daar zit nog wat dubbel werk, constateert Oldenhof, hoewel hij zich realiseert dat de Politie inbeslaggenomen goederen vanuit een andere invalshoek registreert dan Domeinen.

VERTROUWEN

Het Landelijk Beslaghuis maakt deel uit van het project ‘Andere Overheid’ en is gericht op een betere samenwerking tussen Justitie, Politie en Domeinen. Nu worden inbeslaggenomen goederen dikwijls tijdelijk op politiebureaus of bij de

griffie van de rechtbank bewaard. Dat betekent dubbel werk; bovendien is Domeinen veel beter toegerust voor transport, opslag, registratie, verkoop of vernietiging van inbeslaggenomen goederen.

Invoering van het Landelijk Beslaghuis vergt een aanpassing van de administratiesystemen van Domeinen. Inbeslaggenomen goederen moeten centraal worden geregistreerd. Dit registratiesysteem van Domeinen dient als informatiebasis voor Justitie en Politie, maar ook voor opsporingsinstanties als bijvoorbeeld de FIOD/ECD en Douane. Het betekent méér werk voor Domeinen, maar minder werk voor Justitie en Politie.



Uiteindelijk is de efficiency voor de overheid als totaal groter. Procedures worden inzichtelijker en de kosten dalen.

Een belangrijke voorwaarde bij de invoering van nauwere samenwerking in het kader van het Landelijk Beslaghuis is het begrip ‘onderling vertrouwen’, zo heeft Gert Oldenhof gemerkt bij de Brabantse Pluk ze-actie. Hij was al enkele maanden tevoren ingelicht over de geplande invallen door de Politie. Uiteraard ging het om uiterst gevoelige informatie. Pas in het allerlaatste stadium kreeg Oldenhof de exacte lokatie en het precieze tijdstip van de invallen te horen. Zijn collega's werden nog later ingelicht. “Justitie en

Politie zijn gewend met dit soort vertrouwelijke informatie te werken,” stelt Oldenhof. “Men is terughoudend met mededelingen, want Domeinen is toch min of meer een buitenstaander. We moeten als ketenpartners het volste vertrouwen in elkaar kunnen hebben.”

De invoering van het Landelijk Beslaghuis is gestart. Domeinen Roerende Zaken wordt op termijn omgevormd tot een baten-lasten dienst. Dit betekent dat Domeinen facturen stuurt voor geleverde diensten. Naarmate de efficiency dankzij de Landelijk Beslaghuis-aanpak groter wordt, zullen de facturen voor de ketenpartners lager uitvallen. ■





NIEUWBOUW ROC TWENTE

De overheid als hypotheekverstrekker

TEKST IN SAMENWERKING MET **DIRECTIE DOMEINEN, DIRECTIE FINANCIËLE MARKTEN EN DOMEINEN NOORDOOST**

EEN NIEUWE SCHOOL BOUWEN IS GEEN KLEINIGHEID. BOUWKUNDIG NIET, MAAR ZEKER FINANCIEEL NIET. VEEL ONDERWIJSINSTELLINGEN HEBBEN MOEITE DE MIDDELEN VOOR NIEUWBOUW VRIJ TE MAKEN. BANKEN MAKEN HET VOOR SCHOLEN NIET GEMAKKELIJK OM AAN GELD TE KOMEN. ZE BEREKENEN EEN COMMERCIEËLE RENTE EN ZE VRAGEN EEN GARANTSTELLING. HET SCHOOLGEBOUW KAN NIET ALTIJD ALS ONDERPAND DIENEN. IMMERS: WAT IS EEN SCHOOLGEBOUW WAARD ALS HET GEDWONGEN VERKOCHT ZOU MOETEN WORDEN?



Het ministerie van Financiën heeft als proef de mogelijkheid geopend om een hypotheek af te sluiten bij de overheid. Uit de evaluatie van de praktijkproef 'schatkistbankieren' moet blijken of de overheid zich in de toekomst vaker zal opstellen als 'hypotheeker'. De afdeling Centraal Kasbeheer (CKB) van de Directie Financiële Markten en de Directie Domeinen werden in juli 2004 belast met de opzet en uitvoering van de hypotheekproef. Peter Flore, adviseur Onroerende Zaken van Domeinen, begeleidt het project. Hij benadrukt dat het vooralsnog om een experiment gaat. Er zijn nog heel wat beleidsmatige en vooral politieke hobbels te nemen voordat de overheid zich de 'huishypotheeker' van onderwijzend Nederland mag noemen.

EUROPESE REGELGEVING

Scholen voor beroepsonderwijs en instellingen voor hoger onderwijs hebben een eigen budget, afhankelijk van het aantal studenten. In dit budget zit ook een bedrag voor huisvesting verdisconteerd. Maar niet alle scholen kunnen hiermee uit de voeten. De financiering van gewenste nieuwbouw levert menig schoolbestuurder slapeloze nachten op. De verzelfstandiging van het onderwijs geeft bestuurders veel vrijheid, maar ook veel verantwoordelijkheid.

Er zijn diverse manieren om de huisvesting van scholen te financieren. Zo

bekijkt de overheid wat de mogelijkheden zijn van PPS (publiek-private samenwerking). Het 'schatkistbankieren', waarbij de overheid als een bank een lening verstrekt aan een onderwijsinstelling, is een andere mogelijkheid. Het heeft heel wat energie en denkwerk gekost, vertelt Peter Flore, om een regeling op te stellen die in overeenstemming is met de Europese wet- en regelgeving.

INCOURANT

Voor de financiering van de nieuwbouw van twee vestigingen en de renovatie van een bestaand pand van het ROC Twente (Regionaal Onderwijs Centrum) werd een beroep gedaan op de experimentele hypotheekregeling. Eerste stap daarbij was het opstellen van een taxatierapport voor de nieuwbouwlocaties. Het ging om een volledig nieuw gebouw in Almelo en om de verbouwing van een voormalige spinnerij in Hengelo. Jaap de Jonge en Lambert Hoving van de regionale directie Domeinen Noordoost voerden de taxatie uit. Ze beoordeelden de bouwplannen en de executiewaarde. Vooral dat laatste is belangrijk voor een hypotheekverstrekker. Immers, het gebouw dient als onderpand voor het verstrekken van de lening. Maar wat levert een schoolgebouw van tientallen miljoenen euro's op wanneer het gedwongen verkocht zou moeten worden? Het is, in makelaarstermen, een 'incourant object'.

De taxateurs kijken naar de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen. Kunnen er eventueel kantoren in worden gevestigd, winkels, appartementen, dan wel een mix van deze functies? Hoe zit het dan met de waarde en hoe verhoudt zich dat dan met de te maken kosten?

MARKTCONFORM

Het taxeren is dagelijks werk voor Domeinen. Dat geldt niet voor de regelgeving rond de hypotheekverstrekking aan onderwijsinstellingen. Peter Flore begon bij de opzet van het experiment met de inrichting van een soort hypotheekbank. Er moesten voorwaarden worden geformuleerd voor hypotheekverstrekking en de mogelijkheden van de Comptabiliteitswet werden onderzocht. Door het vestigen van hypotheeken mag in elk geval het overheidstekort niet toenemen; tegenover de geldleningen moeten activa staan. En de vraag speelde of een garantstelling door de overheid gewenst was, wanneer diezelfde overheid als hypotheeknemer optrad.

"De overheid moet zoveel mogelijk marktconform opereren," aldus Peter Flore. Vooral Domeinen heeft een grote slag gemaakt. Ik kom als makelaar/taxateur vanuit de commerciële hoek, dus ik kan het vergelijken. De opstelling van Domeinen en de Directie Financiële Markten vind ik creatief en vooruitstrevend. Dat zie ik terug in dit experiment." ■

Colofon

Uitgave:

Ministerie van Financiën,
dienst Domeinen, mei 2005

Projectbegeleiding en eindredactie:

Sharon Bartels, Dewy Verhey,
Voorlichting & Communicatie

Teksten:

Jeannine Liebrand, Michiel Slütter

Aan dit jaarverslag werkten mee:

Flip Curfs, Paul Delbeek, Evelyn Hijink,
Peter Lommerse, Kees Meereboer,
Charlotte Stein, Mario Taal, Christel Vels,
Willem Küller

Beeldmateriaal:

Eric Bakker, Henk Huizenga

Vormgeving en lay out:

Via>Handelskade, Rotterdam

Drukwerk:

Grafisch Bedrijf Tuijtel,
Hardinxveld-Giessendam

Oplage:

4.500 exemplaren

Internet:

www.minfin.nl/domeinen