



## RVOB Café 8 november 2011 Vooruitblik bij afscheid Arnoldussen De toekomst van gebiedsontwikkeling

*Met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd neemt Edo Arnoldussen afscheid van het RVOB. Edo heeft als Directeur Ontwikkeling het Rijk als gebiedsontwikkelaar op de kaart gezet en zich ingezet om het vak en de thema's die er spelen verder te brengen. Geheel in deze stijl werd tijdens het RVOB Café van 8 november onder leiding van dagvoorzitter Astrid Feiter vooruitgeblikt op enkele trends en ontwikkelingen voor de komende jaren.* Michiel G.J. Smit

Edo Arnoldussen heeft aan de wieg gestaan van het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB), de voorganger van het RVOB. In die tijd is het vastgoedklimaat drastisch veranderd en daarmee ook de positie van het RVOB. Chris Kuijpers, directeur-generaal Ruimte bij het Ministerie van I&M, heeft het als voorzitter van het opdrachtgeversberaad van nabij meegemaakt. 'Bij de oprichting van het GOB zat de vastgoedmarkt op de top. Er was toen vooral behoefte aan een organisatie die professioneel de rijksbelangen kon bundelen en vertegenwoordigen bij belangrijke gebiedsontwikkelingen. En dat is ook goed van de grond gekomen, kijk bijvoorbeeld naar luchthaven Twente, voormalig vliegveld Valkenburg en het Hembrugterrein. Nu staan we aan het begin van een heel andere tijd', vervolgt Kuijpers. 'Het tempo van gebiedsontwikkeling zal een stuk lager liggen, de ontwikkelingen zullen kleinschaliger zijn en er zal meer nadruk komen te liggen op beheer.'

### Toekomst voor rijksvastgoeddienst?

Lenny Vulperhorst, adviseur bij AnderssonElffers Felix (AEF) en goed bekend met het RVOB, onderstreept de belangrijke veranderingen die zich in de vastgoedwereld hebben voltrokken. 'De situatie is vergelijkbaar met begin jaren tachtig. Nederland is min of meer af,



Edo Arnoldussen

onderhoud is de belangrijkste opgave. Je kunt je dan afvragen of er nog een RVOB nodig is. Persoonlijk denk ik van wel, om verschillende redenen. Ten eerste blijven er ook in deze tijden grootschalige ontwikkelingen van nationaal belang, denk bijvoorbeeld aan de Zuidas. Ten tweede worden er door het rijk politieke keuzes gemaakt die soms om actief opereren vragen, zoals de rijksbemoeienis met Rotterdam Zuid of het afstoten van grote vastgoedobjecten à la luchthaven Twente. Ten derde is er zoiets als een subsidiariteitsbeginsel tussen de overheidslagen: wat een lagere overheid redelijkerwijs niet kan doen, moet door een hogere overheid worden opgepakt. Dat komt vooral voor bij complexe projecten met veel, vooral publieke, partners bij elkaar. Er is dan dringend behoefte aan een coördinerende rijkspartij die de publieke belangen stroomlijnt en de vaart in het proces houdt. En vergeet tenslotte niet de nuttige rol die het RVOB bij gebiedsontwikkelingen kan vervullen bij het verkrijgen van politieke steun en integratie van rijksbelangen.'

### Particulier opdrachtgeverschap

Nu nieuwe grootschalige gebiedsontwikkeling nauwelijks op stapel staat, lijkt de tijd aangebroken voor een kleinschaliger manier van ontwikkelen. Particulier opdrachtgeverschap is bij uitstek zo'n werkwijze en is dan ook aan te merken als belangrijke trend voor de komende jaren. Daarbij moet onmiddellijk opgemerkt worden dat het een containerbegrip is met vele varianten. In het ene geval krijgt een particulier een kavel waar hij of zij met een minimum aan beperkende regels een eigen huis realiseert. Maar in de meeste andere gevallen is er meer sturing en ordening, vaak ingegeven door de omstandigheden ter plekke.



Lenny Vulperhorst



Chris Kuijpers

Nieuw Leyden is een voorbeeld van particulier opdrachtgeverschap met een hoge mate van publieke sturing. Maurits Klaren, directeur van Nieuw Leyden legt uit: 'Omdat op deze plek een hoge stedenbouwkundige dichtheid gewenst is, zou het onwerkbaar zijn als iedereen zijn eigen gang ging. In plaats daarvan werken we met bewonerscollectieven die er samen uit moeten komen, daarin bijgestaan door een regisseur van ons projectbureau. Daarmee breng je niet alleen professionaliteit in de groep, maar beschik je tevens over een figuur die boven de partijen staat; partijen die soms tegengestelde belangen hebben. Het collectief houdt zich vooral bezig met het realiseren van gemeenschappelijke voorzieningen als een parkeergarage en de ruwbouw van de woningen. Als dat klaar is, hebben de individuele bewoners vrij spel om het naar eigen inzicht af te maken. Hier in Nieuw Leyden heeft het geleid tot zowel hoge dichtheid alsook veel diversiteit.'



Thom Aussems



Maurits Klaren (L) en Gerard Slingerland (R)

Een voorbeeld van particulier opdrachtgeverschap met maximale zeggenschap voor het individu wordt getoond in een filmpje van het RVOB. In dit filmpje gaat Gerard Slingerland, projectleider bij het RVOB, in op de plannen die er zijn voor vergaande vormen van particulier opdrachtgeverschap in Almere Oosterwold, waarbij de overheid de regie volledig los laat en vele kleine initiatieven tot de gewenste ontwikkeling leiden. Almere is bij uitstek een plek waar dit soort ontwikkelingen aanslaan, zo blijkt uit de ervaringen met particulier opdrachtgeverschap in het Homeruskwartier waarover Jacqueline Tellinga van de gemeente Almere in het filmpje vertelt..

Zowel Nieuw Leyden, als Almere Oosterwold laat zien dat het algemene beeld van particulier opdrachtgeverschap niet klopt, namelijk het beeld van een bewoner die niet gehinderd door regels in recordtijd het huis van zijn dromen neerzet voor een zeer scherpe prijs. Er zijn juist veel regels en procedures waar de ontwikkelende bewoner tegenaan loopt, die veel tijd kosten en waar het initiatief soms zelfs op stuk loopt. En ook kostenbesparingen treden nauwelijks op. Wat overblijft is een flexibele manier van ontwikkelen en maximale zeggenschap over de realisatie van het eigen huis, en daar is structureel behoefte aan. En zeker als het gecombineerd kan worden met andere ruimtelijke doelstellingen, is particulier opdrachtgeverschap een bruikbare ontwikkelmethode.

### Duurzaamheid

Net als particulier opdrachtgeverschap is duurzaamheid een containerbegrip, dat bovendien modieuze trekjes heeft: iedere ontwikkelaar wil graag geassocieerd worden met duurzaamheid. Dat neemt niet weg dat de inspanningen voor duurzame gebiedsontwikkeling even nuttig als noodzakelijk zijn, gezien de eindigheid van hulpbronnen en de zich opstapelende belasting van het milieu. Maar ondanks de breed gevoelde noodzaak om duurzame gebiedsontwikkeling tot stand te brengen, is het nog niet eenvoudig om



Carolien Schippers

dat voor elkaar te krijgen. Dat komt vooral doordat het in het begin hogere kosten met zich meebrengt. De baten liggen in de toekomst en de voornaamste vraag is dan ook: hoe haal je de toekomstige baten naar voren en wie wil dat kapitaliseren?

Het is precies deze vraag waar bij de ontwikkeling van voormalig vliegveld Valkenburg de nodige ervaring mee wordt opgedaan. Hier hebben het RVOB en de gemeente Katwijk een samenwerkingsovereenkomst gesloten met zogeheten koploperbedrijven van Gebieden Energie Neutraal (GEN) om een energieneutrale woonwijk te realiseren. Ze werken samen aan innovatieve technieken om energie te besparen én op te wekken op zowel woning- als gebiedsniveau. Ook doen ze voorstellen voor (nieuwe vormen van) financiering, samenwerkingsvormen en gebruiksgedrag van consumenten die direct uitvoerbaar zijn.

Pieter Hameetman, directeur AM Duurzaam en één van de drijvende krachten achter GEN, is er nauw bij betrokken. 'Deze manier van ontwikkelen vraagt een nieuwe manier van economisch denken.



Pieter Hameetman



Edo Arnoldussen

Zo moeten we als bouwers in de keuren van nutsbedrijven kijken om alle slimmigheidjes te benutten die tot de realisatie van een energieneutrale wijk leiden. Het vraagt veel rekenwerk om aan te tonen dat de besparingen op de energierekening over een periode van dertig jaar opwegen tegen de hogere investeringen. Vervolgens is de vraag wie er bereid is om de hogere beginlasten te dragen. Dat is ook een kwestie van goed uitleggen en op een wervende manier laten zien dat we slimme en innovatieve oplossingen ontwikkelen die per saldo geld opleveren.' In een filmpje van het RVOB vertellen Gerard Menkhorst, projectleider RVOB, en Hilde Blank van BVR Adviseurs hoe zij concreet invulling geven aan de duurzame ambities voor deze woonlocatie.

### Tijdelijk gebruik

Een andere ontwikkelmethode die een brede blik en veel puzzelwerk vraagt, is die van tijdelijk gebruik. Een methode die de komende jaren zeer relevant zal worden, gezien het grote aantal herontwikkelingslocaties dat eraan zit te komen. Waar je bij een nieuwe locatie maximale ontwerpvrijheid hebt, zit je bij een herontwikkelingslocatie altijd met een erfenis uit het verleden. Dat kan positief zijn, zoals historie en karakter, maar vrijwel altijd zijn er ook negatieve aspecten, zoals bodemverontreiniging en milieuhinder.

Strijp S is zo'n locatie. Het is de bakermat van de Philips-industrie en heeft dan ook bij velen, vooral ex-werknemers, een emotionele betekenis. Thom Aussems, directeur bij woonstichting Trudo, zet zich als projectdirecteur van Strijp S in om tijdelijk gebruik gestalte te geven. 'We hebben 18.000 vierkante meter industrieel erfgoed aangekocht en zijn tien jaar geleden al begonnen met het bedenken van een ontwikkelstrategie voor tijdelijk gebruik. Een cruciaal punt daarbij is dat tijdelijk ook echt tijdelijk is. Dat klinkt logisch, maar velen hebben er moeite mee om op die manier te denken. Zo



Afscheidsreceptie Edo Arnoldussen in BINK VIJF HOOG

zit er nu een skatebaan in een van de gebouwen die zeer in trek is, maar op termijn wel moet wijken voor een andere bestemming. De skatebaan heeft deze plek echter bij velen op de kaart gezet. Je moet mensen verleiden om het gebied te bezoeken, er moet levendigheid zijn, bijvoorbeeld door festivals te organiseren. Daar maak je niet direct winst op, maar op termijn kan het wel degelijk bijdragen aan waardeinstijging van het vastgoed. Je moet daarvoor uiteraard wel een lange adem hebben.'

Dat geldt evenzeer voor het Hembrugterrein in Zaandam waar het RVOB bij betrokken is. Het organiseren van levendigheid staat op gespannen voet met gebruiksbeperkingen door onder andere milieu- en veiligheidsvoorschriften. Met name wonen brengt op alle tijdstippen van de dag levendigheid maar is vaak niet toegestaan. Om toch voor levendigheid te zorgen, wordt nu met enig succes een strategie toegepast om werkruimtes voor kunstenaars tijdelijk te huisvesten in een van de karakteristieke gebouwen. Dat wordt nader toegelicht in een filmpje van het RVOB. Projectdirecteur Carolien Schippers van het RVOB vertelt over adaptief ontwikkelen en laat zien hoe tijdelijk gebruik op Hembrug wordt ingezet om levendigheid te creëren op het terrein. Cultureel ondernemer Bas Husslage is zo'n tijdelijke gebruiker, die zorgt voor levendigheid; vanuit zijn kantoor op het Hembrugterrein organiseert hij het culinaire festival 'Smaakexplosies', dat veel bezoekers naar het terrein trekt.

### Tenslotte: verder met reorganisatie

Met het uitlichten van drie belangrijke trends voor de komende jaren is tevens het afscheid van Edo Arnoldussen ingeluid. Carolien Schippers, die samen met Rik Bauer de functie van Edo zal waarnemen, dankt de scheidend directeur voor zijn inzet. Edo blikt zelf nog kort terug op zijn tijd bij het RVOB. 'Op rijksniveau zijn diensten gewend om onafhankelijk van elkaar te opereren. Als interdepartementale organisatie moet je dan veel moeite doen om het vastgoedbeleid effectiever te maken. Daar is met name door de fusie met de Dienst Domeinen een belangrijke stap in gezet, maar we zijn er nog niet. Ik vind het jammer dat ik nu al met pensioen moet, want ik had nog graag leiding gegeven aan de verdere reorganisatie. Ik wens mijn opvolgers veel succes met de voltooiing hiervan.'

*De filmpjes die zijn vertoond tijdens het RVOB Café, zijn te bekijken op [www.rvob.nl](http://www.rvob.nl)*

*Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. We doen dat door (gebieds)ontwikkeling, beheer, aan- en verkoop van rijksgronden en gebouwen.*

*Het RVOB Café is een ontmoetingsplek en platform waar we kennis en ervaringen uitwisselen en debatteren over projecten en daaraan verwante onderwerpen. Het RVOB Café is eens in het kwartaal.*