



# Verkopen doe je samen

## Rijksvastgoedbedrijf toetst afstootstrategie bij gemeenten

Verslag PROVADA 2015 door Michiel G.J. Smit

Het verkopen van rijksvastgoed gaat de komende jaren een hoge vlucht nemen. Gemeenten zijn hierbij om meerdere redenen een cruciale partner. Het is daarom voor het Rijksvastgoedbedrijf belangrijk om haar nieuwe afstootstrategie bij hen te toetsen. Dat gebeurde tijdens een bijeenkomst op 4 juni 2015 op de vastgoedbeurs PROVADA.

In heel het land staat rijksvastgoed waarvoor een andere eigenaar en soms ook een andere bestemming wordt gezocht. Deze zoektocht kan betrekkelijk geruisloos verlopen, maar vaak is er een grote impact voor de omgeving en de ruimtelijke ontwikkeling in een gemeente. Dat is vooral bij een wijziging in gebruik en bestemming het geval; voor een gemeente zijn dan strategische keuzes in het geding. Het is ook een kans en een uitdaging voor gemeenten om dit optimaal in te zetten voor het realiseren van beleidsdoelstellingen. Voor het Rijksvastgoedbedrijf is de hoofddoelstelling om het object tegen een marktconforme prijs te verkopen. De bestemming kan grote invloed hebben op de prijs.

Gemeenten en Rijksvastgoedbedrijf hebben elkaar kortom nodig om elk de eigen beleidsdoelstellingen te bereiken.

### Marktinitiatief

Voor minder courante objecten waar herbestemming aan de orde is, heeft het Rijksvastgoed nu het zogeheten marktinitiatief gelanceerd. Hierbij hoeft een marktpartij niet te wachten tot het object wordt aangeboden, maar kan zij zelf een bieding doen. Andere marktpartijen kunnen op grond hiervan ook een bod doen, maar de gemeente heeft conform de regels het eerste recht van aankoop. Zij krijgt net als marktpartijen minimaal veertien weken de tijd om een bieding te doen. Als de gemeente 'nee' zegt en het aan de marktpartijen wordt overgelaten kan de initiatiefnemende partij nog één keer een verbeterd bod doen. De andere, 'volgende' marktpartijen kunnen dat niet.

Het marktinitiatief mag een openbaar, transparant en marktconform proces niet in de weg staan. Daarom wordt aan de voorkant van het proces

bekeken of een bod overeenstemt met de potentie van een plek. In samenwerking brengen gemeente en Rijk mogelijke kansrijke bestemmingen globaal in kaart. Nadere uitwerking is niet wenselijk omdat anders de bestemming te veel wordt voorgekookt en marktpartijen met andere plannen worden benadeeld. De globale uitwerking kan door een gemeente worden vervat in een Nota van Uitgangspunten, die wordt toegevoegd aan het 'biedboek' dat het Rijksvastgoedbedrijf gebruikt om alle marktpartijen een gelijkwaardige informatiepositie te geven.

### Samenwerkingsovereenkomsten

De aanwezige vertegenwoordigers van gemeenten zijn zich ervan bewust dat de (nieuwe) bestemming die aan een object wordt gegeven, van grote invloed kan zijn de ontwikkelingskansen en de opbrengst voor het Rijksvastgoedbedrijf. Wanneer een gemeente grondeigenaar is en de grond in erfpacht heeft uitgegeven, deelt zij zoals gebruikelijk mee in de opbrengst via verhoging van de canons. Als de gemeente geen grondeigenaar is, speelt dit niet en zijn de eigen ruimtelijke doelstellingen de leidraad voor het nemen van beslissingen. Om gemeentelijke ruimtelijke doelstellingen en een optimale verkoopopbrengst in lijn met elkaar te brengen, sluit het Rijksvastgoedbedrijf samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten.

In Den Haag, Rotterdam, Arnhem, Haarlem, Zwolle en Lelystad is dit al gebeurd, Breda is bijna zover. Voor gemeenten is een samenwerkingsovereenkomst prettig omdat er meer duidelijkheid is over het tempo en de richting van het te herontwikkelen rijksvastgoed. Voor het Rijksvastgoedbedrijf is het prettig omdat zo een betere inschatting kan worden gemaakt van de ontwikkelpotenties van een object.

Of een bestemmingswijziging ook echt groen licht krijgt, hangt af van de gemeenteraad. Dat is een verworvenheid van de democratie, maar bergt wel een risico in zich en is daarmee van invloed op de

prijs. Om dit risico in te dammen, is er de mogelijkheid dat de gemeente onder voorwaarden akkoord gaat. In een project aan de Noordsingel in Rotterdam heeft dit een positieve invloed gehad op het herontwikkelingsproces. In Arnhem is een zoneringsplan opgesteld, dat in grote lijnen duidelijkheid geeft over tempo en richting van ruimtelijke ontwikkelingen. Ook dit geeft marktpartijen meer zekerheid en kan helpen om ze over de streep te trekken.

### Wensen van gemeenten

Het voorkeursrecht voor gemeenten om een plek te ontwikkelen voordat een marktpartij dat doet, wordt uiteraard op prijs gesteld. Wel wordt de beslistermijn van veertien weken bij een marktinitiatief als krap ervaren omdat er vaak flinke investeringsbeslissingen mee zijn gemoeid die om een gedegen besluitvormingsproces binnen de gemeente vragen. Bijvoorbeeld bij een object aan de Havenstraat in Amsterdam voelt de gemeente zich op dit moment enigszins voor het blok gezet: 'Snel beslissen, anders gooien we het op de markt'. Anderzijds: als de beslistermijn duidelijk is en min of meer realistisch, kan de besluitvorming erop worden afgestemd.

Een ander geluid dat duidelijk vanuit gemeenten te horen is, betreft de behoefte aan afstemming over beslissingen van het Rijksvastgoedbedrijf. De samenwerkingsovereenkomsten die al met diverse gemeenten zijn afgesloten voorzien hierin, maar ook voor meer individuele beslissingen is hier behoefte aan. Bijvoorbeeld als het Rijk huurder is van een groot gemeentelijk kantoorpand. Met het zonder pardon opzeggen van een huurcontract is juridisch niets mis, maar het kan grote impact hebben op het beleid en de begroting van de gemeente. Innige samenwerking tussen gemeenten en het Rijksvastgoedbedrijf, is kortom een wederzijds belang om tal van redenen. Met de nieuwe, gedurfde afstootstrategie zal dat belang alleen maar groter worden.