



Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Financiën



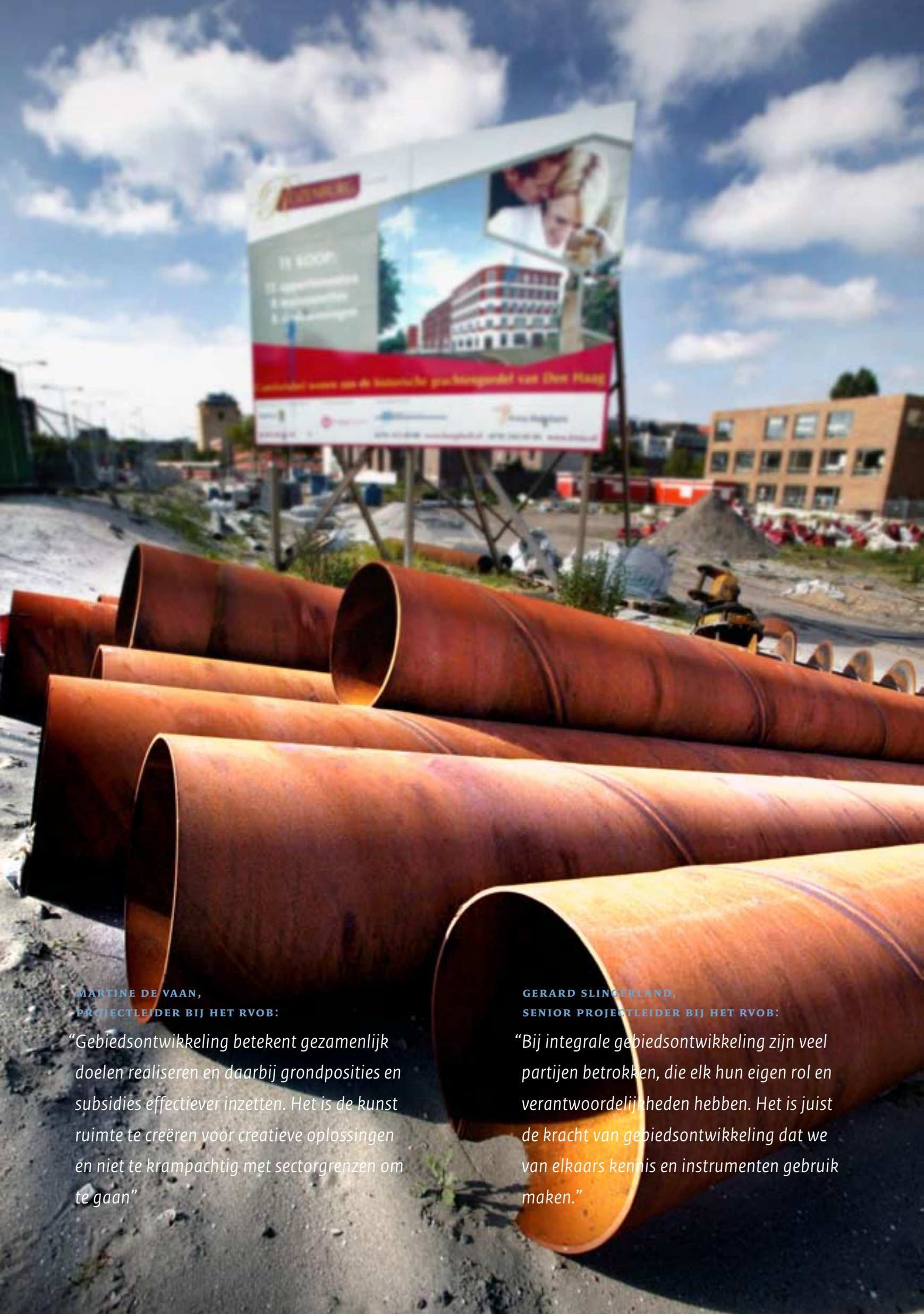
Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. De vastgoedtak van het RVOB regelt het beheer en de aan- en verkoop van rijksgronden en rijksgebouwen. De ontwikkeltak neemt namens het Rijk deel in grootschalige (gebieds)ontwikkelingsprojecten.

Het RVOB is in 2009 gevormd uit de rijksorganisaties Domeinen Onroerende Zaken en het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf. Domeinen Onroerende Zaken heeft de Staat anderhalve eeuw vertegenwoordigd als privaatrechtelijk vermogensbeheerder en eigenaar van gebouwen, gronden en objecten.

Het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf voerde sinds 2006 namens het Rijk de regie over gebiedsontwikkelingsprojecten. Beide organisaties werkten al nauw samen; dat maakt het RVOB meteen tot een vertrouwde speler op de vastgoed- en ontwikkelingsmarkt.





MARTINE DE VAAN,
PROJECTLEIDER BIJ HET RVOB:

“Gebiedsontwikkeling betekent gezamenlijk doelen realiseren en daarbij grondposities en subsidies effectiever inzetten. Het is de kunst ruimte te creëren voor creatieve oplossingen en niet te krampachtig met sectorgrenzen om te gaan”

GERARD SLINGERLAND,
SENIOR PROJECTLEIDER BIJ HET RVOB:

“Bij integrale gebiedsontwikkeling zijn veel partijen betrokken, die elk hun eigen rol en verantwoordelijkheden hebben. Het is juist de kracht van gebiedsontwikkeling dat we van elkaars kennis en instrumenten gebruik maken.”

Gebiedsontwikkeling

Vanuit de rol als ontwikkelaar werkt de Directie Ontwikkeling van het RVOB namens het Rijk aan complexe ruimtelijke opgaven om rijksdoelen te realiseren. De ambitie en opdracht is rijksdoelen sneller, beter en zo mogelijk goedkoper te realiseren. Het RVOB wordt door het Rijk ingezet op projecten waar het een belangrijke rol heeft. Vaak op meerdere manieren. Bijvoorbeeld als beleidsmaker, subsidieverstrekker of grondeigenaar. Op deze manier levert het Rijk een actieve en belangrijke bijdrage aan de uitvoering van het nationaal ruimtelijk beleid. Alles bij elkaar genomen, werkt het RVOB in de diverse projecten aan de ontwikkeling van ruim 85.000 woningen, vele honderden hectares groen, waterberging, infrastructuur en verschillende grote bedrijventerreinen.

Het RVOB kijkt een gebiedsontwikkeling in haar totaliteit. Dit houdt in dat het RVOB niet alleen de gebundelde rijksbelangen voor ogen heeft, maar beseft dat een gebiedsontwikkeling alleen kans van slagen heeft als er ook rekening wordt gehouden met belangen van andere overheden, marktpartijen en belanghebbenden. Het verenigen van verschillende functies (o.a. wonen, werken, infrastructuur, groen- en wateropgave) in een plangebied vereist niet alleen een integrale blik op het project maar ook specifieke kennis, bijvoorbeeld van lokale en regionale zaken. Maar het RVOB zet zich ook in om belangrijke maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid en publiekparticipatie een plek te geven in het ruimtelijk plan en het proces.

Het RVOB zoekt binnen de mogelijkheden altijd weer naar die kansen die leiden tot een gebiedsontwikkeling die een optimaal antwoord geeft op de gevraagde opgave en die positief bijdraagt aan de ontwikkeling van Nederland.

De ministers van Defensie, Economische Zaken, Financiën, Landbouw, Natuur & Voedselkwaliteit, Verkeer en Waterstaat en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn de opdrachtgevers van het RVOB. Voor elk project geven zij de kaders aan waarbinnen het RVOB aan de slag gaat.

Uitvoerbare plannen

Het RVOB is actief, betrokken en oplossingsgericht. Samen met regionale partijen – vooral provincies en gemeenten – werkt het RVOB ruimtelijke initiatieven uit tot uitvoerbare plannen, die goed doortimmerd en financieel onderbouwd zijn. Ook legt het RVOB daarbij afspraken vast over de realisatie van het plan. Het optuigen van een gezamenlijk proces en plan heeft het voordeel dat bestuurders sneller een afgewogen besluit kunnen nemen. Na de besluitvorming kan de realisatie van de opgave van start gaan. Afhankelijk van de aard van een project kan het RVOB ook bij de uitvoering betrokken blijven. In deze fase werkt het RVOB behalve met de regionale partners ook geregeld samen met marktpartijen.

Naast het uitvoeren van gebiedsontwikkelingen en rijksbeleid, zet het RVOB zijn kennis en expertise ook op andere manieren in. Zo brengt het RVOB op verzoek van ministeries advies uit over de toekenning van rijkssubsidies aan ruimtelijke projecten. Ook is het RVOB meer dan eens als adviseur betrokken bij projecten waar ontwikkelingsvraagstukken aan de orde zijn.

Kijk op www.rvob.nl voor actuele informatie over onze projecten.





Vastgoed

Het RVOB beheert, taxeert, koopt en verkoopt rijksgrond en rijksvastgoed, en adviseert de rijkspartners over vastgoed. Dit zijn de kerntaken. Daarnaast heeft het RVOB enkele specifieke taken. Zo ontfermt het RVOB zich over de afwikkeling van onbeheerde nalatenschappen, regelt het RVOB de veiling van erfpachtrechten op benzinstations langs rijkswegen en voert het RVOB het beheer over VOC-scheepsvondsten. De belangrijkste taken worden hieronder kort toegelicht.

Verkoop

Vastgoed dat departementen niet meer nodig hebben, stellen zij overtollig bij het RVOB. Het RVOB onderzoekt of het een functie kan vervullen binnen de doelstellingen van een ander departement. En als dat niet het geval is, kijkt het RVOB of een andere overheid belang heeft. Zoniet, dan wordt gekeken wat er verder mee kan gebeuren. Als de staat van het object aanvaardbaar en de bestemming courant is, wordt het openbaar op de markt verkocht.

Voor objecten met zeer beperkte gebruiksmogelijkheden door bouwaard of bestemming, verkent het RVOB andere mogelijkheden. Het RVOB treedt in overleg met gemeente of provincie en maakt afspraken over toekomstige gebruiksmogelijkheden. Door bestemmingsrisico's weg te nemen, is het vastgoed interessanter voor marktpartijen.

Kijk voor actuele informatie over recente verkopen en gronden en gebouwen die nu in de verkoop zijn, op www.rvob.nl en ga naar de verkoopkalender.

Beheer

Het RVOB beheert rijksvastgoed dat andere departementen niet (meer) in beheer hebben. Overtollig gesteld rijksvastgoed wordt soms direct verkocht. Maar niet altijd, en dan is het RVOB namens het Rijk de tijdelijke, privaatrechtelijke eigenaar die het onroerend goed onderhoudt en soms tijdelijk verhuurt. Het kan gaan om panden, landerijen, natuurgebieden, voormalig militaire oefenterreinen en vliegvelden.

Het RVOB beheert ook speciale rijksbezittingen zoals Park Sorghvliet in Den Haag en Kroondomein Het Loo. Daarnaast regelt het RVOB de landingsrechten voor militaire vliegvelden, geeft het gronden in gebruik voor antenne-installaties en is het verantwoordelijk voor alle zakelijke lasten die voortvloeien uit het (tijdelijk) bezit van rijksvastgoed.

Op de internetsite vindt u de meest recente en concrete informatie over panden die momenteel in verhuur zijn bij het RVOB.

Aankoop

Departementen mogen zelf vastgoed aankopen, maar kunnen zich daarin laten ondersteunen en adviseren door het RVOB. De medewerkers van de regionale directies kennen de markt door en door. Aan de hand van een programma van eisen gaan zij binnen hun regio op zoek naar een geschikte onroerende zaak. Is het object eenmaal gevonden, dan voeren zij een vooronderzoek uit. Dit omvat kadastrale recherche, doorlichting van het eventuele bestemmingsplan, bodemonderzoek en zonodig ook een bouwtechnische keuring. Ten slotte kan het RVOB ook prijsonderhandelingen voeren, de aankoop verrichten en het notariële traject begeleiden. Kortom, het RVOB adviseert en assisteert op verzoek het gehele aankooptraject.

Taxaties

Is de vraagprijs reëel? Het antwoord op deze vraag is van groot belang voor overheidsorganisaties die een onroerende zaak willen aankopen. Zij hebben immers de plicht gemeenschapsgeld op een verantwoorde wijze te besteden. De vastgoeddeskundigen van het RVOB kunnen daarbij adviseren. De meesten van hen zijn gecertificeerde registertaxateurs die de marktwaarde van panden, objecten en gronden nauwkeurig kunnen bepalen. En die bij complexe zaken niet schromen externe adviseurs in te schakelen.

Onbeheerde nalatenschappen

Jaarlijks overlijden in ons land honderden mensen zonder dat er erfgenamen aanspraak maken op hun nalatenschap. Het RVOB onderzoekt eerst of er toch erfgenamen zijn. Blijkt de nalatenschap daadwerkelijk onbeheerd, dan wikkelt het RVOB deze namens de Staat af en neemt de nalatenschap in ontvangst. Goederen worden omgezet in geld. Nalatenschappen die na 20 jaar niet zijn opgeëist, vallen toe aan de Staat. Het ministerie van Financiën heeft op haar website (www.minfin.nl) een zoekmachine geplaatst waarmee de bezoeker door eenvoudig de achternaam in te toetsen kan verifiëren of er voor hem of haar een nalatenschap is.

Veiling huurrechten benzinstations langs rijkswegen

Om marktwerking te bevorderen veilt het RVOB namens het Rijk, dat eigenaar is van de grond waarop de benzinstations staan, de erfpachtrechten. Dit traject startte in 2001. In 2015 moeten alle stations zijn geveild. Dit gebeurt steeds voor een periode van 15 jaar.

VOC-scheepsvondsten

Van tijd tot tijd vinden duikers eeuwenoude VOC-scheepswrakken met (handels)goederen. Deze scheepsresten behoren toe aan de Nederlandse Staat, die de rechtsopvolger is van de Verenigde Oost-Indische Compagnie. Namens de Staat voert het RVOB het beheer over deze vondsten.



**MARIUS VAN DEN BOOGAART,
VASTGOEDDESKUNDIGE RVOB:**

“Heel soms herontwikkelen we het vastgoed, nog voor we het beschikbaar stellen aan de markt. Zo zorgen we ervoor dat we niet alleen de opbrengst wat verhogen, maar belangrijker: dat we kunnen waarborgen dat bijvoorbeeld culturele waarden behouden blijven of andere overheidsdoelstellingen behaald worden.”

**PAUL DELBEEK, HOOFD
VASTGOEDEXPLOITATIE RVOB:**

“Het RVOB herontwikkelt het voormalig vliegveld Valkenburg. Tijdens deze fase wordt bij de beheerafdeling het gebied en de gebouwen beheerd; denk aan verhuur en onderhoud. Dit gebeurt zoveel mogelijk door aan te sluiten bij de ontwikkelrichting. Op die manier proberen we bijvoorbeeld door de verhuur van de gebouwen al geïnteresseerd publiek naar de locatie te trekken. Tenslotte heeft het RVOB de taak om het terrein te verkopen.”



