

## **'We willen niet dat een object als een soort steen des aanstoets leegstaat'** *Het Financieele Dagblad 18-11-2013 (p.08)*

**Grote zorgen zijn er in de vastgoedmarkt over de vele kantoren die het Rijk tot 2017 wil afstoten. Interim-ceo Roos van Erp-Bruinsma van het Rijksvastgoedbedrijf in oprichting probeert die zorgen weg te nemen. 'We wachten niet tot een object leegkomt, maar nemen al van tevoren actie.'** door Heiko Jessayan en en Paul Wessels

Roos van Erp-Bruinsma is als ceo ad interim van het Rijksvastgoedbedrijf in oprichting bezig met voorbereidingen om haar functie over te dragen aan een nog onbekende opvolger. Vanuit ABDTOPconsult— onderdeel van de Algemene Bestuursdienst (ABD) voor tijdelijke managementklussen bij het Rijk— werd Van Erp vorig jaar aangesteld om de nodige voorbereidingen te treffen voor de oprichting van het Rijksvastgoedbedrijf.

De ABD ontving al een dozijn reacties op de vacatures van directeur-generaal (dg) als opvolger van Van Erp. Een schaal 19-functie met een ministersalaris met een maximum van € 144.000. Vanaf 1 juli 2014 moet de dg samen met vier nieuw aan te stellen directeuren het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gaan leiden. Op die datum gaan immers de Rijksgebouwendienst, Defensie Vastgoed, het Rijksvastgoed -en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed op in de nieuwe organisatie. Hierdoor ontstaat een organisatie van bijna 2000 fte. Met 78.000 hectare— bijna 2% van het Nederlandse grondgebied— en 15,4 miljoen m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak beheert het RVB dan de grootste vastgoedportefeuille van Nederland. De activa vertegenwoordigen een waarde van € 15,5 mrd op de staatsbalans.

Een dag voor sluiting van de sollicitatietermijn is Van Erp een van de sprekers op het symposium 'Beyond Business: Dáárom Den Haag!' De bijeenkomst— georganiseerd door Den Haag Nieuw-Centrum (DNHC), VNO-NCW Den Haag, PropertyNL en het FD— wordt gehouden in New Babylon, nabij het Haagse Centraal Station. De plek is veelzeggend, want de helft van de kantoren van New Babylon, een project van het genationaliseerde SNS Property Finance, staat leeg. Daarnaast komt over een aantal jaren nog eens het ministerie van Buitenlandse Zaken (BZ)— ook bekend als 'de Apenrots'— vrij.

Met veel vertegenwoordigers uit de vastgoedsector in de zaal bevindt Van Erp zich in het hol van de leeuw. Zij kent de grote gevoeligheid bij haar toehoorders over het feit dat het Rijk de komende jaren 1,2 miljoen m<sup>2</sup> aan kantoorruimte toevoegt aan de toch al enorme kantorenleegstand van ruim 8 miljoen m<sup>2</sup>. De opmerking dat wij concurrent zijn van de vastgoedmarkt: nou, hallo! Wij bezitten 10% van het kantorenarsenaal van Nederland, dus wij zijn een grote speler op die markt.

Als je als overheid een speler op die markt bent, dan moet je dat met maximale zorg doen. Wij zijn een grote partij, dus zijn wij concurrent. Maar we zijn ook een eerlijke partij, wij zijn transparant. Wij starten altijd met medeoverheden. Het is heel helder hoe onze werkwijze in elkaar zit. Transparantie vinden we belangrijk en ook zorgvuldig omgaan met belastinggeld.'

Om te illustreren dat het Rijk zelf het toonbeeld is van efficiëntie en zorgvuldig omgaat met belastinggeld, zegt Van Erp over het nieuwe Rijksvastgoedbedrijf: 'Wij gaan van achttien naar vijf directeuren!' Haar toehoorders nodigt zij tot tweemaal toe uit te solliciteren naar de vijf nieuwe functies bij het Rijksvastgoedbedrijf.

Na haar toespraak verlaat Van Erp de conferentiezaal in New Babylon, omdat zij elders verplichtingen heeft. Drie dagen later zegt ze op haar kamer in een rijkskantoor aan het Korte Voorhout—hetzelfde complex waar het ministerie van Financiën is gevestigd—het jammer te vinden dat ze niet bij het debat aanwezig kon zijn. Haar kamer kijkt uit op een bouwput waar voorheen de Franse ambassade was gevestigd en waar de nieuwe Hoge Raad moet komen. Daarmee komt voorlopig een einde aan de bouwwoede van het Rijk.

**De positie van het Rijk op de vastgoedmarkt wekt heftige emoties op in de sector. Vooral in Den Haag is de situatie alarmerend. De helft van New Babylon staat leeg en over twee jaar komt het nabijgelegen ministerie van BZ vrij. Dat is ruim 50.000 m2. Wat doet het Rijk hieraan?**

'Het is een ingewikkeld object. Ik zal het eerst wat in perspectief zetten. In het verleden zag je vaak dat als er een pand van de overheid vrijkwam, wij het object pas naar de markt brachten als bij wijze van spreken de laatste prullenbak uit het pand was. In een goede markt ging dat prima. De marktsituatie nu is gecompliceerd.'

'Het contact met de medeoverheid, de gemeente, is evident belangrijk, want de gemeenteraad beslist over de bestemming en herbestemming van een bepaald pand of gebied waar zo'n object staat. In Den Haag is het contact erg zichtbaar, doordat we een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met de gemeente. Wij hebben met de gemeente afgesproken dat wij de panden niet "zomaar" op de markt brengen. Wij zijn bezig in bepaalde transitietrajecten, dus ik kan nog geen antwoord geven op de vraag wat er met het gebouw van BZ gaat gebeuren. Wel weet ik dat er een studie komt van de Rijksbouwmeester naar de transformatiemogelijkheden van het gebouw en de locatie. Er komen een stedenbouwkundig, planologisch en verkeerstechnisch onderzoek.'

**In de regio Haaglanden alleen al komt 400.000 m2 op de markt, waarvan 250.000 m2 in Den Haag. De drie ministeries van BZ, I&M en SZW samen zijn goed voor 200.000 m2 die binnen drie jaar op de markt komen. Dergelijke volumes kan de Haagse markt nooit absorberen, dus krijg je leegstand. Hoe gaat het Rijk daarmee om?**

'We zitten tot 1 juli niet op onze handen, maar zijn nu al druk bezig. Kijk, het RVB is een organisatie in opbouw en wordt gevormd uit de vastgoedonderdelen van Defensie, waarvan de Dienst Vastgoed Defensie het grootste onderdeel is, de Rijksgebouwendienst, afkomstig van het voormalige ministerie van Vrom, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed van het ministerie van BZK, tot de laatste kabinetsformatie nog onderdeel van Financiën. Vanuit die nieuwe organisatie zijn we bezig die keten intern dicht te maken, zodat we optimaal op elkaar kunnen inspelen. Dus we zijn heel erg bezig om die samenwerking te intensiveren.'

'Niet voor niets stonden we op de vastgoedbeurs Provada om nu al te laten zien wat ons aanbod is tot en met 2017. Al onze objecten staan op [bidboek.nl](http://bidboek.nl), met specificaties. Marktpartijen weten dus nu al wat ze kunnen verwachten in 2017 en kunnen daarop inspelen. Met vrijkomende kantoorpanden zijn we inderdaad een concurrent op de vastgoedmarkt, maar een eerlijke concurrent. We doen alles marktconform en er is geen sprake van valse concurrentie.

Een marktpartij kan nu al nadenken over wat de mogelijkheden zijn voor het voormalige KLM-gebouw naast Madurodam, dat over een paar jaar beschikbaar komt. Zo proberen we aan de voorkant te voorkomen dat er aan de achterkant leegstand ontstaat.'

**Financiering is in deze tijd vaak een probleem. Wordt ook nagedacht over in hoeverre het Rijk daarin een rol kan spelen? Vooral als een partij met een goed plan komt, maar blijkt dat niet te kunnen financieren? Kunt u daar als Rijk een rol in spelen?**

'Kijk, wij denken natuurlijk erg na over hoe je die transformatie neerzet, maar de bank voor marktpartijen, nee, dat zijn wij niet. Dat kan ook niet. Wij zijn de Staat der Nederlanden. Waar wij over nadenken is: wat kunnen wij samen met gemeenten doen om te zorgen dat een object of een locatie een nieuwe toekomst krijgt? Daarmee zorgen wij dat er al een basis ligt op het moment dat marktpartijen instappen. Maar de Staat is noch bankier, noch aannemer, noch projectontwikkelaar. Dat is toch echt iets wat de markt uiteindelijk zelf moet doen.'

**Doordat het Rijk de komende vier jaar veel gebouwen afstoot, dreigt er verdringing op de markt. In die zin is het Rijk niet alleen Staat, maar ook een marktpartij. Is dat niet dubbel?**

'Minister Blok heeft al eerder in een interview in het FD gezegd: wij hebben goede objecten op goede locaties, gebouwd met belastinggeld, en we willen er een reële prijs voor terug. Op het moment dat je heel veel vierkante meters uit de kantorenmarkt wilt halen en er is een goede toekomst voor een van je panden, dan breek je het niet af en laat je het terrein niet braak liggen midden in de stad. Eigenlijk vind ik het ook vreemd dat alleen van de Staat gevraagd wordt panden leeg te laten staan of af te breken. De markt is groter dan alleen onze vierkante meters.'

**Neem nu het CBS-gebouw. Het is moeilijk om dat gebouw een nieuwe bestemming te geven.**

'Sommige dingen hebben hun tijd nodig. Begin november heeft minister Stef Blok gesproken met twee wethouders van Leidschendam-Voorburg, waar het CBS-pand staat. Het gebouw en het terrein staan nu te koop voor iedereen die een bod wil doen, en tegelijkertijd willen we met elkaar op zoek naar een nieuwe functie. Even los van dit specifieke pand: sloop van een gebouw kan uiteindelijk óók een optie zijn, maar ik vind het veel te makkelijk om te denken dat je alle grote objecten die vrijkomen maar moet afbreken, want dan ben je ervan af. Er staan te veel vierkante meters aan kantoorruimte leeg, niet alleen van ons. Kijk, ik zeg niet dat je nooit iets zult afbreken, maar het is ook kapitaalvernietiging. Dat kan het Rijk toch niet zomaar doen, op kosten van de belastingbetaler?'

**Als je kijkt naar de woningbehoefte in Den Haag en naar allerlei kleinschalige bedrijfsinitiatieven, dan zijn die toch te beperkt én eindig om alle lege kantoorruimte in te vullen?**

'Een goed voorbeeld is de Binckhorsthof in Den Haag. Dat is een object van Defensie dat we op dit moment niet in de markt kwijt kunnen. Dat betekent dat wij op een andere manier bezig zijn te zorgen dat we dat pand niet leeg laten staan. Dat heet strategisch beheer en dat doen wij met veel meer panden, in samenwerking met gemeenten, maar ook met marktpartijen. Wat je niet wilt, is dat er ergens een object leegstaat dat een soort steen des aanstoots wordt.'

**Het samenstellen van een nieuwe top van het Rijksvastgoedbedrijf vereist ook competenties om de vrijgekomen objecten naar de markt te brengen.**

'Wij hebben gelukkig al heel goede mensen in huis, en mensen van buiten konden ook solliciteren. De nieuwe directie krijgt een opdracht zoals in de advertentie stond: zij wordt verantwoordelijk voor de portefeuillestrategie door (her)ontwikkeling, transformatie en de transacties die nodig zijn om de geplande mutaties in de vastgoedportefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf te realiseren. De directie is dus de schakel naar de markt. Je moet enthousiast, bevlogen, energiek, betrokken zijn en er een mooie ploeg van maken bij dit fantastische onderdeel van de Rijksdienst. En het is evident dat je dat op een heel zorgvuldige manier doet en je je goed voelt bij het onderwerp. Ik ben zelf bouwkundig ingenieur. Ik ging op mijn achttiende bouwkunde studeren en dan sta je op je eerste studiedag achter de tekentafel. Wie geen affiniteit heeft, wordt het niet.'

**Zou u zelf deel willen uitmaken van het team? U voldoet aan alle criteria.**

'Ik ga weg. Ik ben degene die deze klus neerzet en ik zal er alles aan doen mijn opvolger goed te laten landen. En als jullie tot de conclusie komen dat ik het met onvoorstelbaar veel plezier doe, dan is die conclusie juist. Ik bouw nu de basis voor het nieuwe Rijksvastgoedbedrijf, maar mijn opvolger gaat de tent verder runnen.'