

De agenda van de Rijksbouwmeester

1. Bij iedere opgave zoeken naar maatschappelijke meerwaarde.
2. Opgaven stelselmatig als onderdeel van een grotere ruimtelijke context bekijken.
3. Relevante nieuwe opgaven opzoeken en op de agenda zetten: wat zijn de trends?
4. Heldere ambitie definiëren en externe partijen betrekken en samenwerken.
5. Erosie van het publieke domein adresseren hoe ziet samenleven eruit?
6. Eigen vastgoed van het Rijk zo publiek mogelijk maken, inclusief buitenruimte.
7. Leegstand als kans om te experimenteren en te innoveren.
8. De omgang met het rijksvastgoed richtinggevend, innoverend.
9. Concrete projecten benoemen en ambassadeursprojecten inzetten.
10. Debat opzoeken en initiëren, zij aanwezigheid Rijksbouwmeester.



n
ends?

rne

dresseren:

ubliek
imite.

rimenteren

goed als

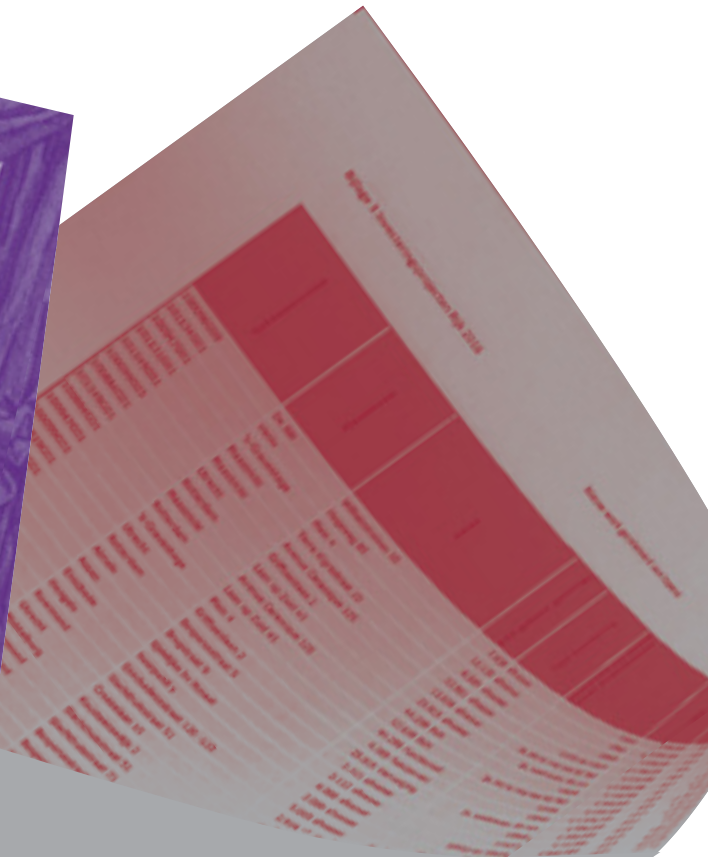
men en als
tten.

ren, zichtbare
ester.



Voorwoord

September 2015 ben ik, Floris Alkemade, begonnen als Rijksbouwmeester. Ik kwam terecht in een goed geolied Atelier dat vanuit een aantal specialisten, met grote betrokkenheid en diepgang, bij lopende projecten adviseert. Daarnaast vormt het *College van Rijksadviseurs* (naast de Rijksbouwmeester bestaande uit de Rijksadviseur voor Landschap en Water en de Rijksadviseur voor Stad en Infrastructuur), waar ik met mijn benoeming voorzitter van werd, een prachtig parallel opererend instituut dat als een denktank allerlei thema's agendeert en verder onderzoekt.



Mijn overdrachtdossier bevatte het overrompelende aantal van vierenzeventig lopende projecten. Het is een fascinerende ervaring om daarin geparachteerd te worden en direct volop mee te gaan draaien in wat een aanrijking van verschillende rollen blijkt te zijn.



Die rollen omvatten een rijke menging van activiteiten: het geven van advies bij transformaties en afstoot van rijksvastgoed, herbestemming van monumenten, diverse kunsttoepassingen, nieuwbouwprojecten, architectenselecties, jurering bij prijsvragen, gebiedsontwikkeling, overleg met onderwijs- en vakorganisaties, het geven van veel lezingen en interviews en, zoals bij de Lakenhal in Leiden, soms als een rechter een aanvullend oordeel vellen bij strijdige meningen.

Ook verwacht de beroepsgroep van architecten dat de Rijksbouwmeester een boegbeeld is voor de vakwereld en het voortouw neemt in het discours over een nieuwe positionering van de architect.



Mede om die reden heb ik een groot aantal kennismakingsgesprekken binnen en buiten de departementen gevoerd. Het gaf mij een fascinerend beeld van de denkracht die voor de ruimtelijke agenda ingezet kan worden en van de mogelijkheden voor samenwerking. Ook kreeg ik een overzicht van het Rijksbeleid dat veel verschillende deelbelangen heeft.

Nu, na een half jaar in functie, beginnen zich steeds duidelijker lijnen af te tekenen waarlangs een nieuwe agenda samengesteld zou moeten worden om de rol van de Rijksbouwmeester de komende periode maximale impact te geven.

Diverse overkoepelende, actuele thema's en opgaven dienen zich hiervoor aan, en bevinden zich voor een groot deel in de relatie tussen de dynamiek van het Rijksvastgoed en de maatschappelijke doelen die daarbij afgewogen moeten worden.



De Rijksbouwmeester heeft als adviseur van het Rijk een onafhankelijke rol en zijn taken zijn helder beschreven: 'De Rijksbouwmeester bevordert en bewaakt onder meer de stedenbouwkundige inpassing en de architectonische kwaliteit van rijksgebouwen. Daarbij heeft hij in het bijzonder aandacht voor monumenten en toepassing van beeldende kunst in rijksgebouwen. Daarnaast adviseert hij de regering gevraagd en ongevraagd over het architectuurbeleid.'

Hoe helder deze beschrijving ook is, hij raakt maar zijdelings aan de maatschappelijke relevantie van de taak van een Rijksbouwmeester. Nu de Rijksoverheid veel vastgoed gaat afstoten, heeft onder meer de Algemene Rekenkamer in het rapport *Huisvesting door het Rijksvastgoedbedrijf; Doelmatig en doeltreffend beheer van rijksvastgoed* de vraag gesteld naar een transparant afwegingskader tussen financieel en maatschappelijk rendement in het handelen van het Rijksvastgoedbedrijf.

De vraag naar maatschappelijke meerwaarde heeft genoeg dimensies om als uitgangspunt voor de agenda van de Rijksbouwmeester te dienen. In dit document laat ik zien hoe ik het pallet van werkzaamheden meer richting en samenhang wil geven.



Allereerst de thema's. Een aantal duidelijk gedefinieerde thema's wordt op dit moment al binnen de Rijksoverheid onderzocht. In het oog springen onder meer: water; zorg, gezonde leefomgeving en gezond oud worden; versterken stedennetwerk; energietransitie; nieuwe technologie; hergebruik, transformatie en sloop; agrarische productie in balans met aandacht voor de voedselketen; circulaire economie; internationale positie van Nederland.

Deze thema's zijn bijzonder relevant en het is dan ook niet toevallig dat ze voor een groot deel overlappen met die waar het *College van Rijksadviseurs* aan werkt. Een college dat bovendien zo is opgezet dat het mijn werk als Rijksbouwmeester versterkt en dat het mijn verbinding met de Ministeries van Infrastructuur en Milieu en van Economische Zaken borgt.

Eén van de thema's die zich in directe relatie met de dynamiek van het rijksvastgoed aandient, ligt besloten in de opgave van het Rijk om de komende vijf jaar bijna drie miljoen vierkante meter af te stoten. Voor een deel gebeurt dat in een gangbaar verkoopproces, maar voor een deel ook met een extra studie naar mogelijk hergebruik, transformatie of, in het uiterste geval, sloop. De maatschappelijke impact van deze afstoot van rijksvastgoed staat in relatie tot de al bestaande grote leegstand in Nederland.

Afstoot

Thema's

Leegstand

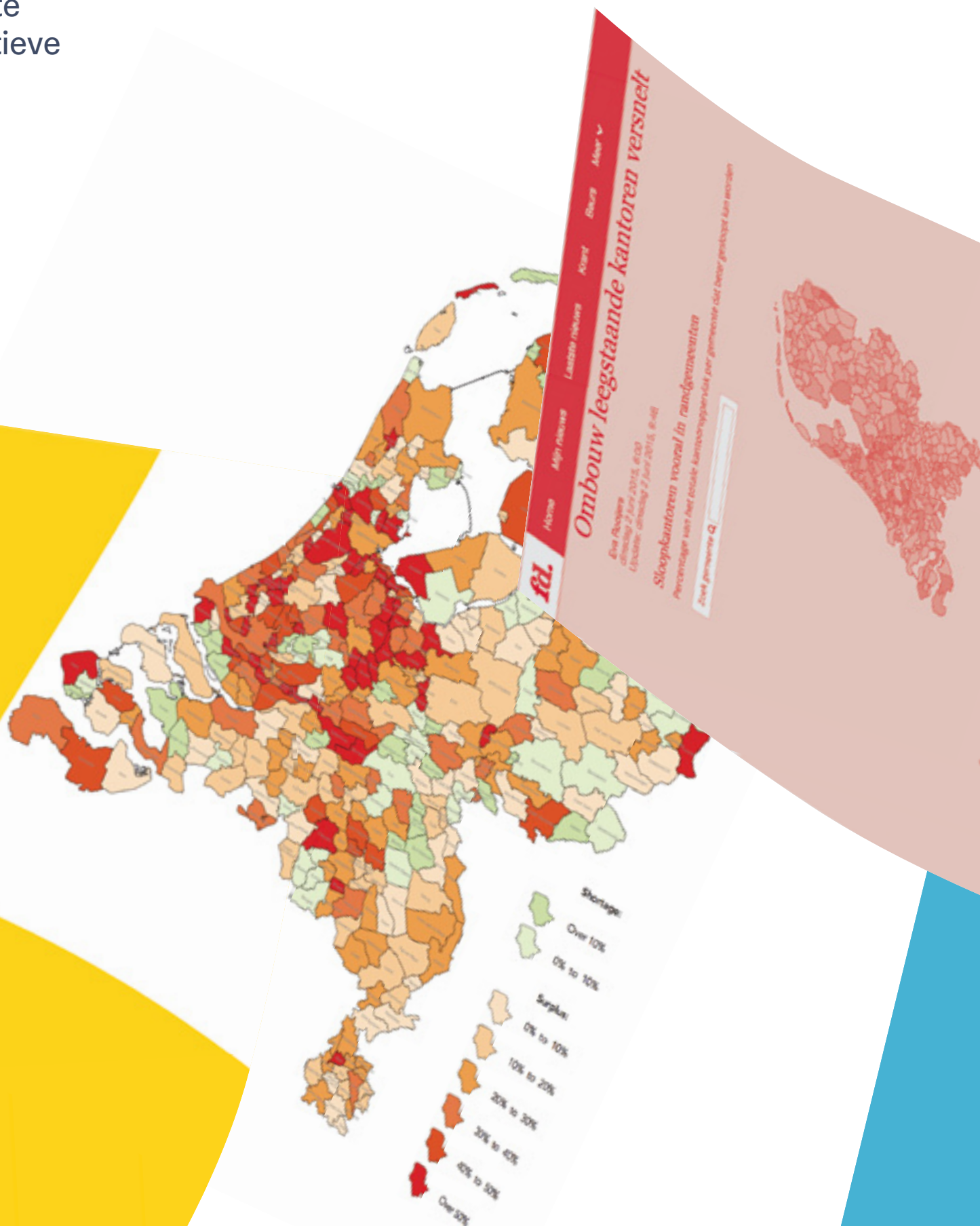


Hierbij valt een aantal zaken op. Zo is de leegstand van de kantoren hoofdzakelijk een fenomeen in de Randstad en is deels ook te verklaren vanuit de speculatiestrategieën van ontwikkelaars en beleggers. Leegstaande kantoren buiten de Randstad blijken sneller een ander gebruik te krijgen. Het eigendom is daar minder in handen van grote beleggers waardoor van speculatieve leegstand veel minder sprake is.

In totaal staat er in Nederland nu zo'n 8,5 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg, 17% van het totale kantooroppervlak. Hoewel de verspilling van al die bruikbare ruimtes pijnlijk is, heeft de maatschappij er verder niet zoveel last van.



Leegstand



De winkelleegstand daarentegen manifesteert zich meer buiten de Randstad en heeft veel grotere maatschappelijke gevolgen. Hele dorpen en gemeenschappen zien met de winkels de laatste vormen van openbaar programma vertrekken. De hoeveelheid beschikbare winkelruimte is duidelijk groter dan de snel afnemende behoefte. Niet alleen kleine winkels sluiten de deuren, ook grote winkelketens gaan onderuit.

Op dit moment staat zo'n 9% van het winkelopervlak leeg: 2,5 miljoen vierkante meter. Dit is een vorm van leegstand die erg zichtbaar is en een directe en grote impact heeft op de centra van dorpen en steden.



Leegstand

Tot 2021 omvat het afstootprogramma van het Rijk 2,8 miljoen vierkante meter. Omgerekend betekent dit dat de komende vijf jaar gemiddeld per dag ruim 1.500 vierkante meter moet worden afgestoten. Elke dag de oppervlakte van een flinke sporthal.

Het af te stoten gedeelte vormt 22% van de totale portefeuille van het rijksvastgoed van 13,2 miljoen vierkante meter. Een fors percentage, maar verklaarbaar vanuit de opgave om de overheid efficiënter te laten functioneren en de invoering van het flexwerken.

Afstoot



Het is goed denkbaar dat de gevolgen van het flexwerken nog verder doorwerken. De werknemer wordt in feite nomadisch, waardoor ook ruimtes buiten de rijkskantoren gebruikt kunnen gaan worden. Thuiswerken zal eenvoudiger en aantrekkelijker worden. Ook stoot het Rijk taken af waardoor het zelf minder vastgoed nodig heeft. Het is het begin van een proces waarbij de benodigde hoeveelheid rijkskantoren vermoedelijk nog verder zal afnemen.

De noodzaak om leegstaande gebouwen te transformeren is de laatste jaren duidelijk door de markt onderkend en als opgave opgepakt. In 2013 en 2014 is jaarlijks 700.000 vierkante meter aan leegstaande kantoren getransformeerd. Op een totale leegstand van 8,5 miljoen meter is dat ruim 8%. Uiteraard zijn eerst de relatief gemakkelijk te transformeren kantoren aangepakt, maar er is toch sprake van een indrukwekkende ontwikkeling.

Transformatie

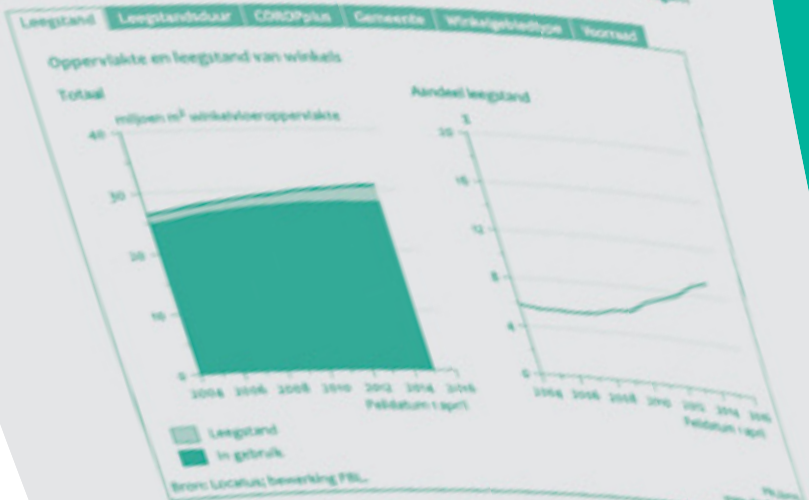
Compendium voor de Leefomgeving

Home / Onderwerpen / Recent vernieuwd / Publicaties / Over het Compendium

Home / Werken en economie / Economische situatie en ontwikkeling / Leegstand winkels

Leegstand van winkels, 2004-2015

In Nederland is een overaanbod van winkels in de detailhandel. Gemiddeld ruim 9% van de winkelvloeroppervlakte staat leeg in 2015. Dit percentage stijgt sinds 2008. Er zijn wel grote regionale verschillen. De winkelleegstand concentreert zich vooral aan de randen van Nederland, voor een deel in krimpgebieden zoals in Friesland en delen van Groningen.



Bekijk de leegstand in uw gemeente

Er zijn behoorlijk grote verschillen in leegstand binnen Nederland. Bekijk en selecteer de leegstand van winkels in uw gemeente via deze infographic.

Negen procent van de winkels staat leeg

Tot 2010 bevindt het leegstandaandpercentage zich onder de 6 procent. Daarna stijgt het sneller en in 2015 is de leegstand opgelopen tot 9,2 procent van het totale vloeroppervlak binnen de detailhandel.



COLUMN

61

Zo zijn het afgelopen jaar 11.000 nieuwe woningen in bestaande panden gerealiseerd. Afgezet tegen de 40.000 nieuwbouwwoningen betekent dat 1 op de 5 nieuwe woningen in transformatieprojecten zijn gerealiseerd.

De conclusie is helder: de grote leegstand heeft geleid tot een snelle aanpassing van de markt die via slimme transformaties nieuwe bestemmingen voor leegstaande gebouwen mogelijk maakt.

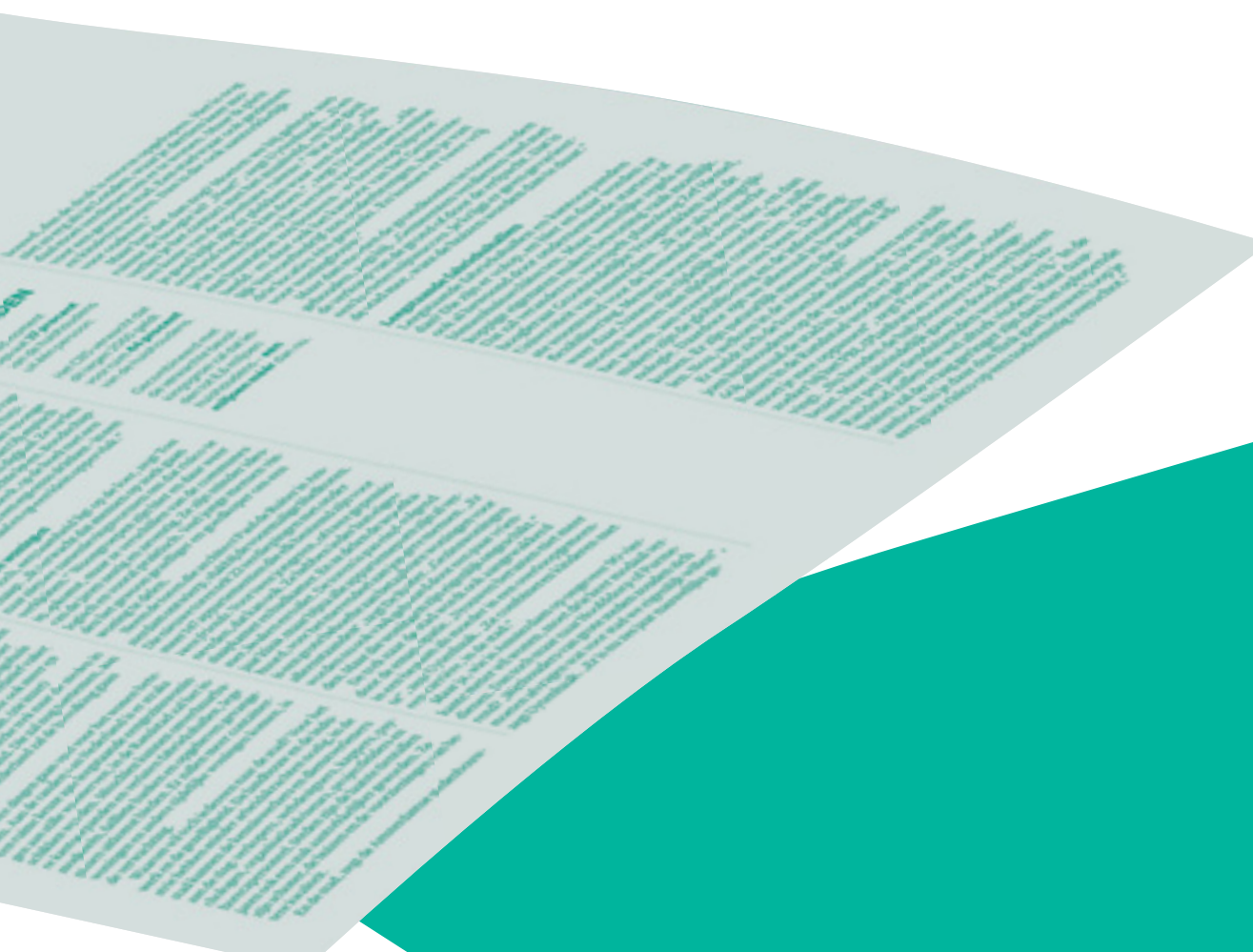
Een hoopvolle ontwikkeling die wel verder ondersteund moet worden nu ook de moeilijkere en slecht gelegen panden aan de beurt gaan komen. Daarbij moet in het achterhoofd gehouden worden dat in het uiterste geval sloop óók een mogelijke vorm van transformatie is. De afgelopen vijf jaar werd al een half miljoen vierkante meter kantoorruimte gesloopt.



In de recente CPB publicatie *Groei en Krimp* is onderzocht in welke gebieden van Nederland de marktprijs van nieuwbouwwoningen, exclusief grond, hoger is dan de bouwkosten. Met andere woorden: in welke gebieden zijn economisch gezien nieuwbouwwoningen nog rendabel te maken? Uit dit onderzoek blijkt dit alleen in de 'banaan' Utrecht-Amsterdam-Haarlem-Leiden-Den Haag-Delft het geval. Buiten dit gebied is, op een enkele uitzondering na, de bouwpreis hoger dan de marktprijs.

Buiten het afgetekende groeigebied kan vernieuwing in de woningbouw niet vanzelfsprekend meer uit nieuwbouw bestaan en zal dus vooral vanuit transformatieprojecten moeten komen, omdat daarin de vierkantemeterprijs aanzienlijk lager ligt.

De transformatie moet daarbij niet alleen op gebouwniveau bekeken worden. De vele uitbreidingswijken die Nederland rijk is, komen ook in aanmerking voor transformaties die verder gaan dan alleen verduurzamen door renovatie en isolatie. In combinatie met veranderende omstandigheden zoals de vergrijzing, een andere zorgvraag en een toename van de huishoudens van alleenstaanden (groei naar 40% van alle huishoudens) zou de transformatie van de uitbreidingswijken nadrukkelijk ook als een stedenbouwkundige opgave gezien moeten worden.



De huidige tijd lijkt gekenmerkt te worden door steeds snellere en meer radicale veranderingen die zich bovendien ook nog eens gelijktijdig op verschillende vlakken manifesteren.

Politieke spanningen zetten oude machtsblokken weer tegen elkaar op. De asielzoekersstroom uit oorlogsgebieden veroorzaakt nieuwe maatschappelijke onrust. Oplopende temperaturen luiden een klimaatverandering in waarvan de effecten groot zullen zijn en op economisch vlak is er sprake van een wereldwijde crisis waarvan niet duidelijk is of die nu eigenlijk wel afgelopen is.

Maatschappelijke
veranderingen

...et is dezelfde blindheid die
...net wel zou snappen als de econo
...is dezelfde blindheid die verwacht da
...vanzelf toestroomt als Samsom vlak voor
...plaatsmaakt voor Asscher. Het is blindheid die
...gaat dat Hans Spekman de partij alsnog smoel zal
...wanneer hij maar over zijn arme jeugd blijft vertellen.

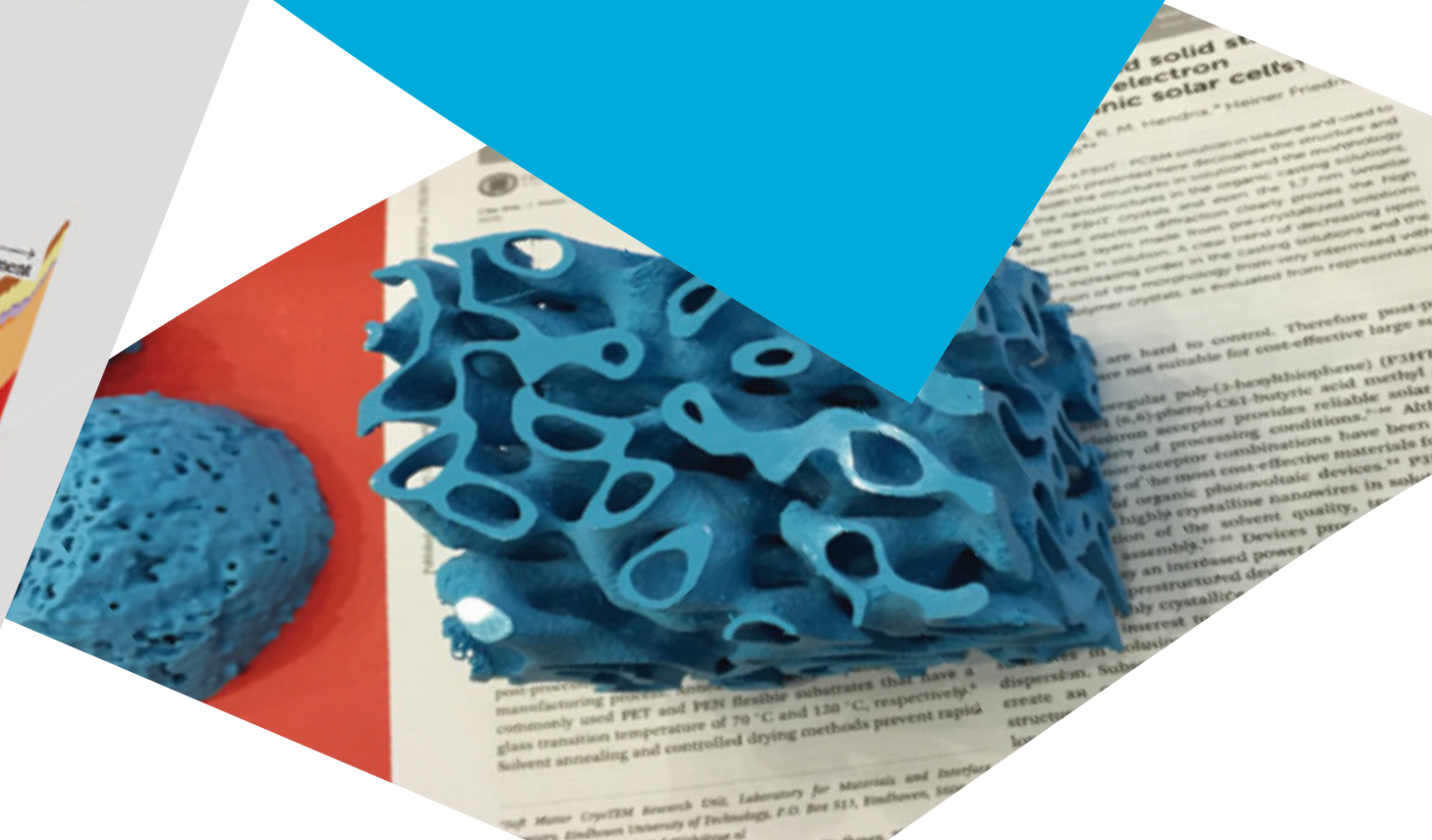
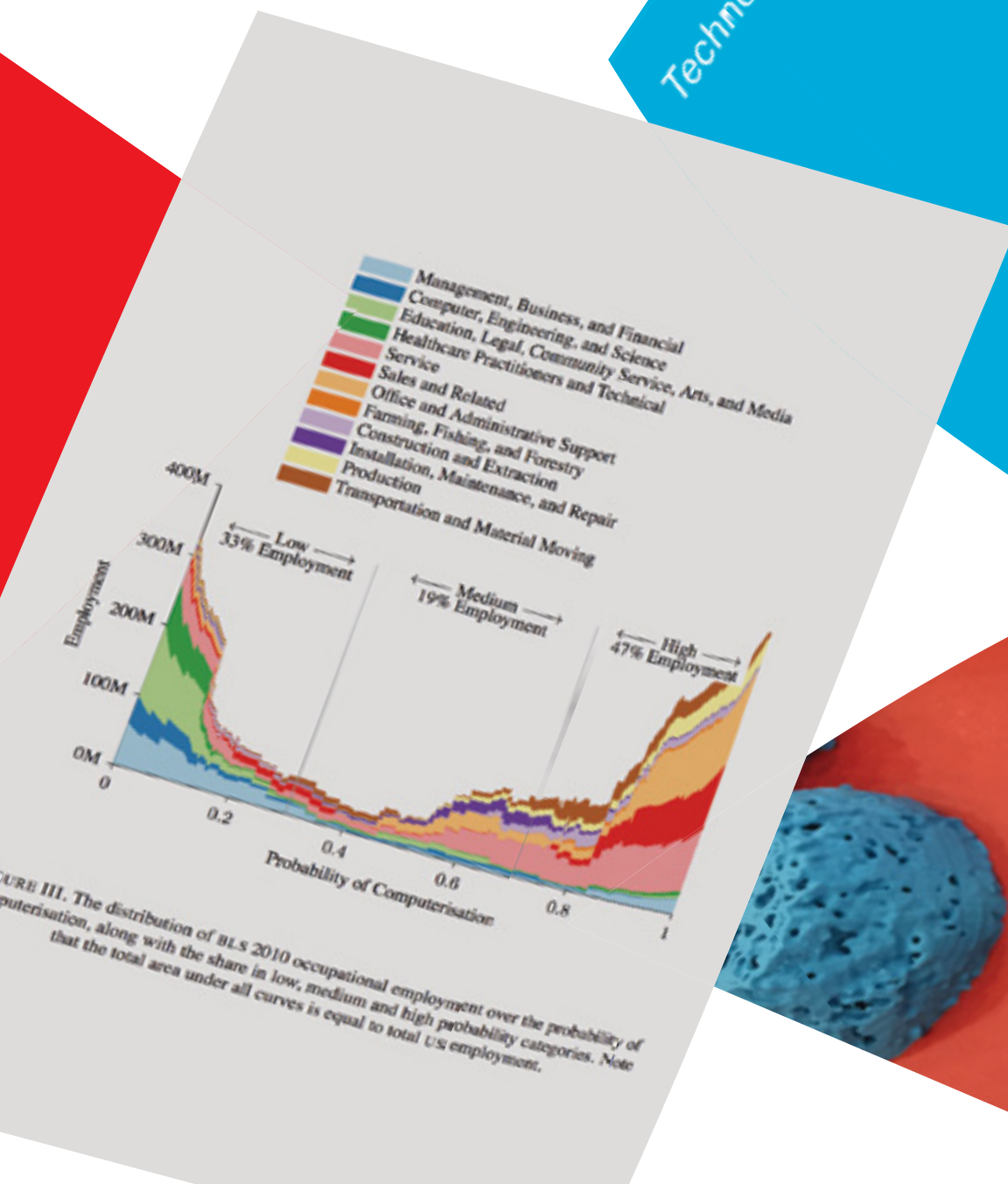
Ze zien het niet. Samenhang, samenleving, gemeenschap
– wat hebben wij in dit land met elkaar te maken? Wat
zijn we elkaar verplicht, wat zijn we elkaar verschuldigd?
Dat zijn de grote vragen die het politieke establishment
stug blijft negeren – en het verklaart de groeiende
weezin zowel op links als op rechts. Het zijn de vragen
die in het hart van de gevestigde politiek moeten worden
teruggebracht. Met of zonder haar.



Ook de impact van een alsmaar versnellende technologische revolutie begint zich steeds sterker af te tekenen. De eens zo duidelijke en comfortabele grens tussen de reële en de virtuele wereld vervaagt. Volgens een studie van Oxford University uit 2014, loopt de komende twintig jaar 47% van de huidige banen een groot risico te verdwijnen door automatisering. Waar de industriële revolutie spierkracht verving, vervangt de huidige automatisering en robotisering ook denkkraft.

Uiteraard zal een deel van de banen die nu gaan verdwijnen, vervangen worden door nieuwe, interessantere banen, maar er zal ongetwijfeld ook een groeiende groep mensen zijn die door de technologische ontwikkeling volledig buitenspel gezet wordt. Hun werk wordt beter, sneller en goedkoper verricht door machines. In een studie uit 2015 onderstreept de Wetenschappelijk Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) dat robotisering vergaande invloed zal krijgen op ons dagelijks bestaan.

Technologie



Desondanks leefden we niet eerder zo comfortabel en veilig. Nederlanders blijken uit diverse onderzoeken tot de gelukkigste mensen ter wereld te behoren. Volgens een onderzoek van de Verenigde Naties staat Nederland wereldwijd op de zevende plek. Ter vergelijking: België staat op plaats 18, Duitsland op plaats 16.

Maar de kansen op een hoge levenskwaliteit verschillen nogal per bevolkingsgroep. Uit een CBS-rapport uit 2015 waar voor het eerst **welvaart** in combinatie met welzijn werd gemeten, blijkt dat hoogopgeleiden zonder meer de grootste kans op een hoge kwaliteit van leven hebben.

Tweedeling

Geluksfactoren liggen voor hen binnen handbereik: een hoog gezamenlijk inkomen, de financiële zekerheid van een vaste baan, een koopwoning, gezondheid, sociale contacten en een grote sturing van het eigen leven.

Alleenstaanden met een lagere opleiding vormen daarentegen juist een kwetsbare groep met veel kleinere kansen op een goede kwaliteit van leven. De werkloosheid onder laagopgeleiden bedraagt 12%. Van de mensen met een uitkering heeft ruim de helft een slechte levenskwaliteit, onder bijstandsgerechtigden is dat 75%.

Volgens recent onderzoek leeft in Nederland nu één op de negen kinderen in armoede. Verwacht wordt dat dit aantal zal stijgen door de jaarlijks oplopende lasten.



ensions and solid st
M and electron
1 organic solar cells
M. R. M. Hendrix, Heiner Friedrich
in a P3HT/PCBM solution in toluene and used to
presented here describes the structure and
structures in solution and the morphology
P3HT crystals and even the 1.7 nm lamellar
the electron detractor clearly proves the high
layers made from pre-crystallized solutions
in solution. A clear trend of decreasing opens
creasing order as the casting solutions and the
of the morphology from very intermixed with
mer crystals, as evaluated from representative
are hard to control. Therefore post-pro-
not suitable for cost-effective large scale
ndar poly(3-hexylthiophene) (P3HT) as
phenyl-C61-butyric acid methyl ester
of processing provides reliable solar cells
ceptor combinations here. A. Alk
most cost-effective
nic et al.

Deze voortschrijdende maatschappelijke tweedeling wordt onder meer gesignaleerd in de eerdere studie *Gescheiden Werelden* van het Sociaal en Cultureel Planbureau en de WRR. Eén van de belangrijke vragen die in dit rapport gesteld worden is de vraag waar nog gemeenschappelijke ontmoetingsplekken zijn. Segregatie kan onder meer bestreden worden door fysieke integratie- en ontmoetingsmogelijkheden te bieden.

Speciale aandacht voor dat gedeelde publieke domein heeft een directe relatie met de maatschappelijke rol die het rijksvastgoed vervult en zal daarom een belangrijke plek op de agenda van de Rijksbouwmeester innemen. Hier kan de Rijksoverheid een voorbeeldfunctie vervullen door het openbare karakter van de rijkspanden te versterken. Binnen de gebouwen door meer ruimtes publiek toegankelijk te maken; buiten de gebouwen door betrokkenheid bij de inrichting van het openbare gebied rondom het rijksvastgoed: het domein waar het maatschappelijk belang zich op de meest directe manier laat definiëren.

Publieke ruimte



Ook bij het eerder genoemde thema van de transformatie op wijkniveau zal de gedeelde publieke ruimte bijzondere aandacht krijgen. Het vormt een prachtig handvat om vernieuwing in gang te zetten.



Publieke ruimte

Veel van de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen lijken zich buiten het domein van de Rijksbouwmeester af te spelen, maar ze hebben wel degelijk invloed op zijn werkzaamheden daar waar ze een zichtbare impact krijgen op de gebouwde omgeving.

Zoals gezegd behoren Nederlanders tot de gelukkigste mensen ter wereld, maar dat wil niet zeggen dat ze met veel vertrouwen naar de toekomst kijken. Uit de eerder aangehaalde onderzoeken blijkt óók dat er een algemene angst is dat de huidige kwaliteit van leven maar moeilijk gehandhaafd kan worden.



Hier kan de inzet van positieve ontwerp- en verbeeldingskracht belangrijk zijn: het is niet aan de Rijksbouwmeester om de toekomst te voorspellen, maar hij kan relevante vragen benoemen en een beroep doen op de ontwerpwereld om te zoeken naar oplossingen.

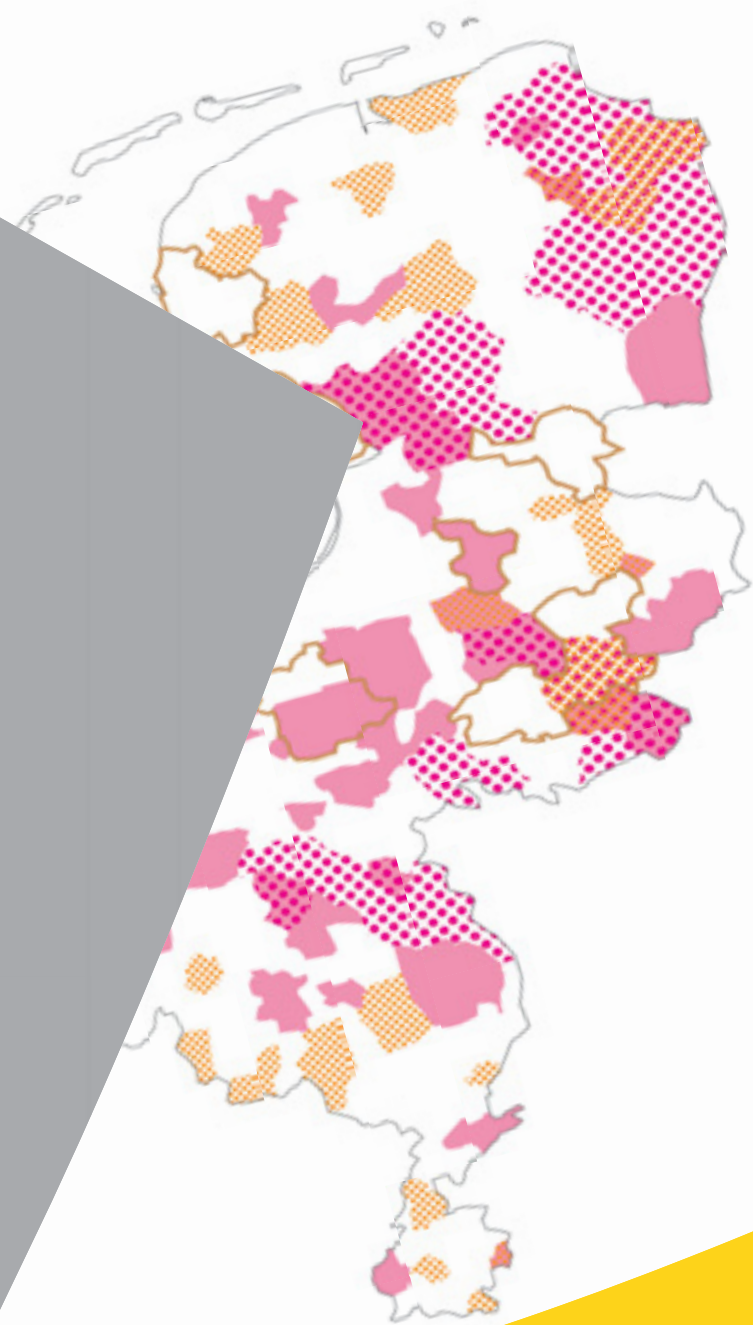


Een eerste stap is het nauwkeurig analyseren van de plaatsen in de gebouwde omgeving waar de dynamiek zich in de huidige omstandigheden het sterkst toont: plaatsen met een sterke groei of juist krimp, met leegstand en transformatie. Een zoektocht naar de plaatsen waar de verandering zich manifesteert en waar dus ook vernieuwing nodig en mogelijk is.

Het Atelier heeft de afgelopen maanden de ambitieuze opgave opgepakt een *Strategische Atlas* te produceren waar de ruimtelijke dynamiek in ons land vanuit verschillende invalshoeken wordt weergegeven. Er is gewerkt aan kaarten van Nederland waar de dynamische ruimtelijke patronen zichtbaar worden.

Acht van deze verzamelkaarten licht ik hier kort toe.

Strategische Atlas

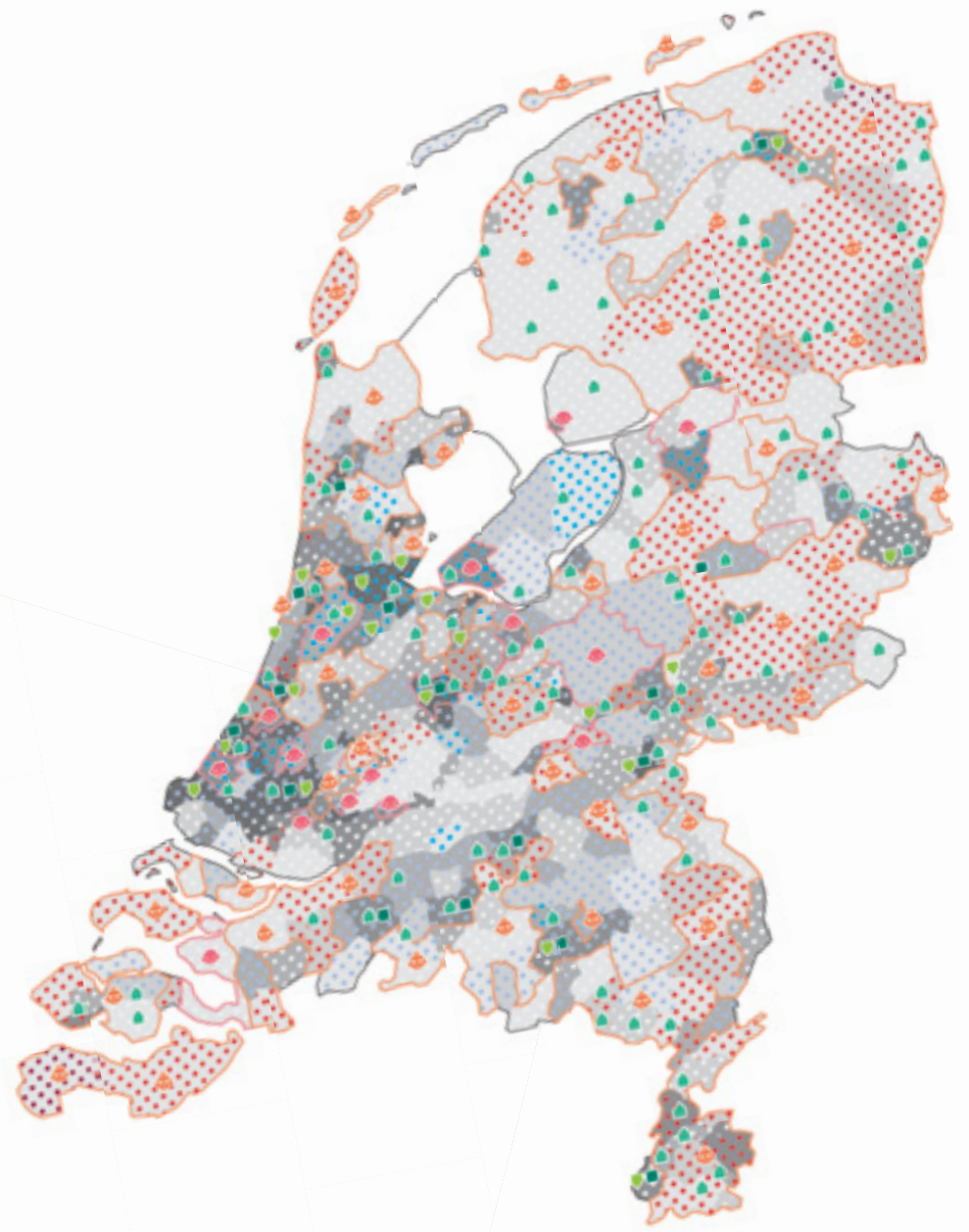


Leegstaand vastgoed, uitgesplitst in leegstaande kantoren, winkels, woningen en agrarische gebouwen geeft een ruimtelijk inzicht hoe verschillend de impact van leegstaand vastgoed verdeeld is over Nederland.

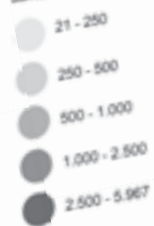


In de Randstad en Oost-Brabant zal nog sprake blijven van groei van de bevolking, in andere gebieden begint krimp zich te manifesteren, zoals op deze kaart *Bevolking* is te zien.

Bevolking



Bevolkingsdichtheid per gemeente 2010 aantal inwoners per km²



Bevolkingsontwikkeling per gemeente 2012 - 2025



Inwoners per gemeente

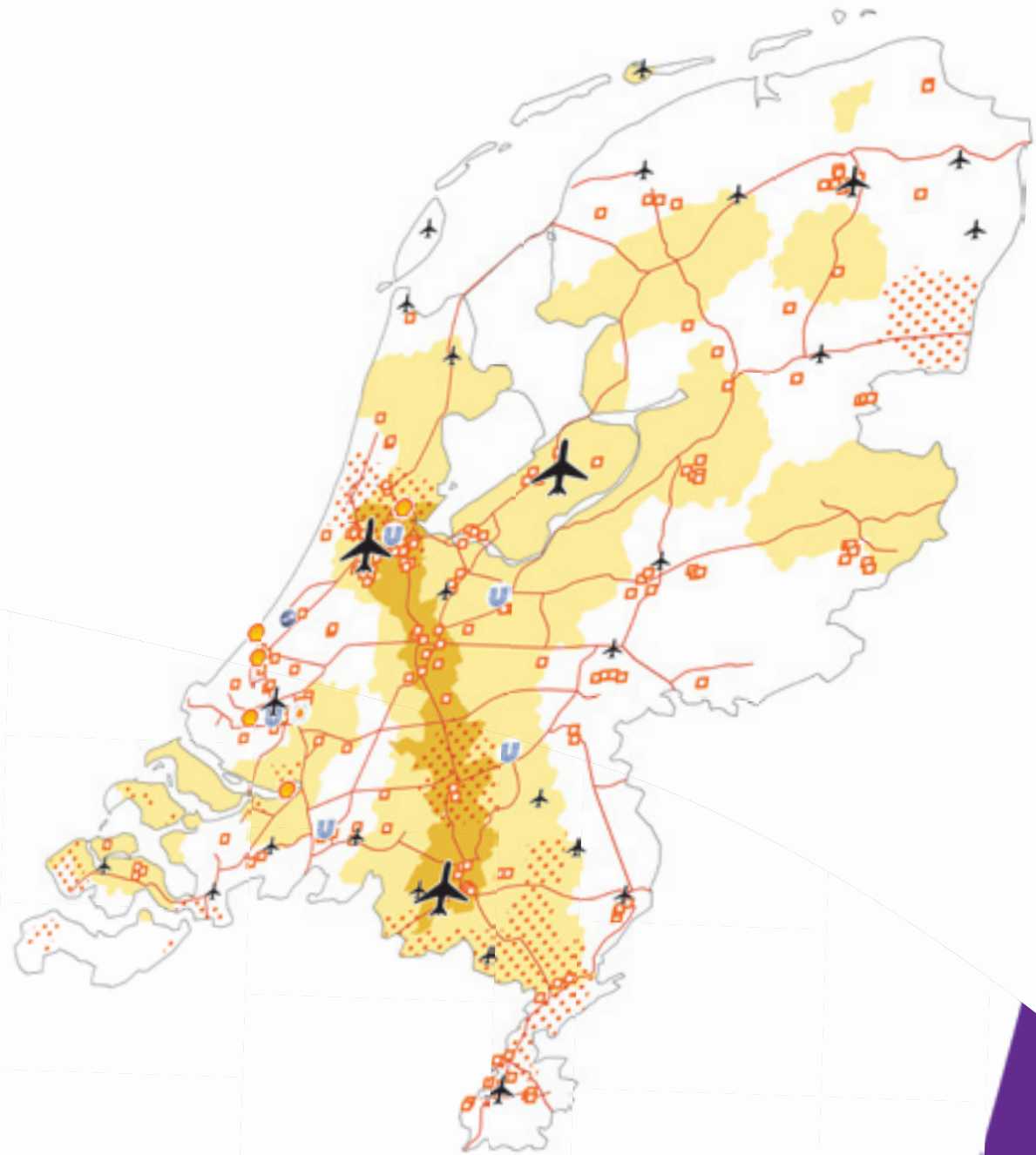


Bezoekers



Op deze kaart (*Economie en mobiliteit*) tekent zich heel duidelijk de A2-corrridor af. Een zich economisch sterk ontwikkelende zone, die diagonaal door het land trekt, grofweg tussen Amsterdam en Eindhoven. De bevolkingsdichtheid in deze zone is sterk wisselend met zones van hoge, maar ook lage dichtheid.

Ondanks de sterke economische groei staat ook in een deel van deze A2-zone een groot aantal kantoren leeg. Nauwkeuriger kennis van de markt zou de beslissing tot afstoot dan wel het in de portefeuille houden van rijksvastgoed verder kunnen onderbouwen.



Economische groei
bepervoegde: 1991-2014

> 1,00 (index 1991 = 1)

Deelgebieden

A2-zone > 1,10

Arbeidsproductiviteit
ontwikkeling 1991-2014

Evengemiddelde
arbeidsproductiviteit

Infrastructuur

snellewegen

Digitaal

Datacenters

Top 4 bedrijven

Shell

Vitol

Eads (Airbus)

Unilever

Luchthavens

groeierende internationale luchthaven

luchthaven Europese steden

vliegveld + (voorheen) militair

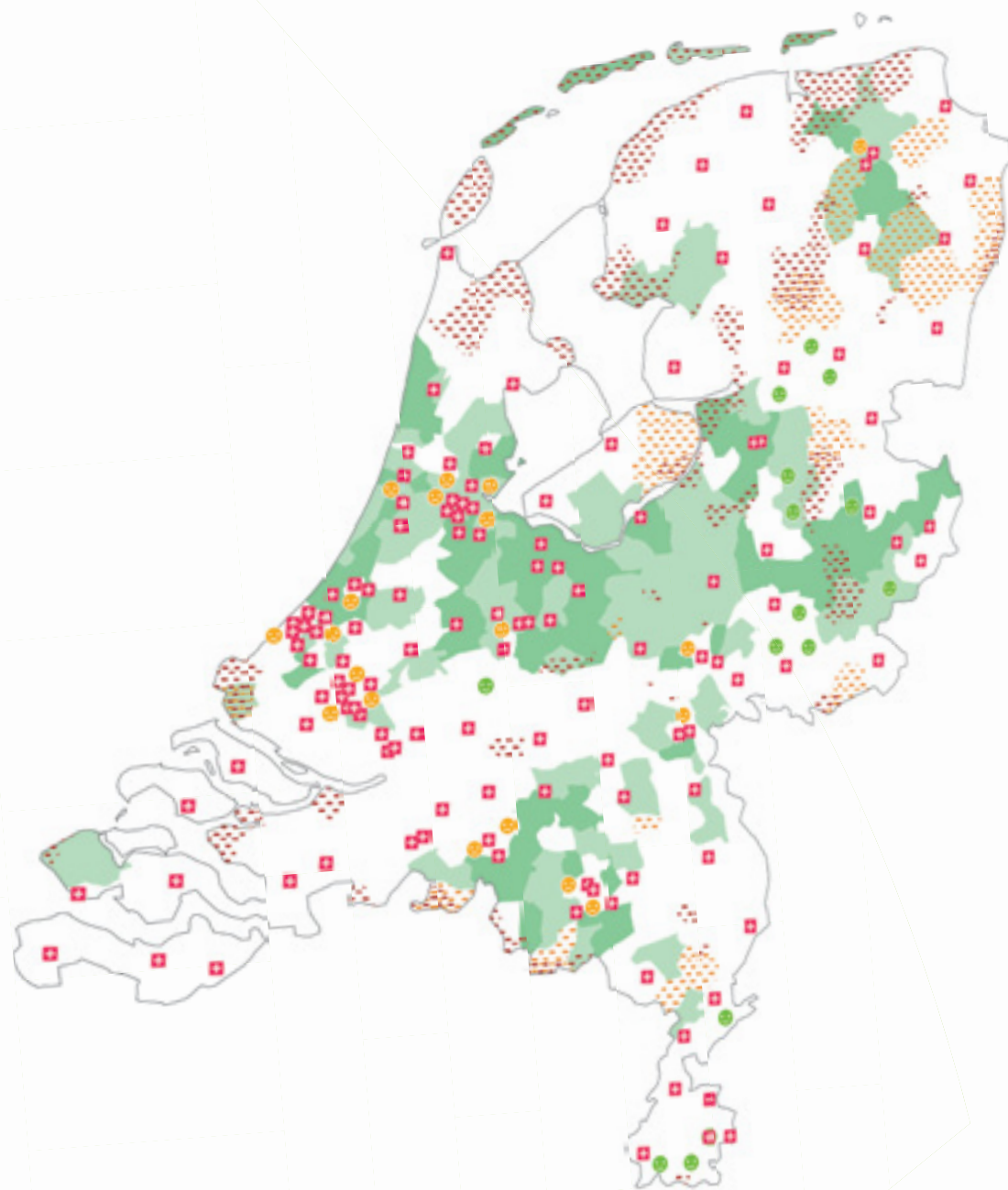
Economie en mobiliteit

De kaart *Leefbaarheid en voorzieningen* laat zien dat er een band met een hoog gewaardeerd leefklimaat min of meer horizontaal door het midden van Nederland loopt. Ook Oost-Brabant scoort op dat gebied goed. Relatieve rust, veel groen, een hoog voorzieningenniveau en zoals uit de bevolkingskaarten blijkt ook een bovengemiddelde hoeveelheid senioren.

Leefbaarheid en
voorzieningen



Een aantal van de overvloedige kazernes ligt in deze band. Wellicht een aanleiding om hier innovatieve vormen van ouderenhuisvesting te onderzoeken. De gebouwen zijn er bij uitstek geschikt voor. En de vraag naar een nieuwe vorm van huisvesting voor ouderen is groot.



Leefbaarheid



Sociale cohesie



Lange reistijd naar ziekenhuizen
per auto 2014



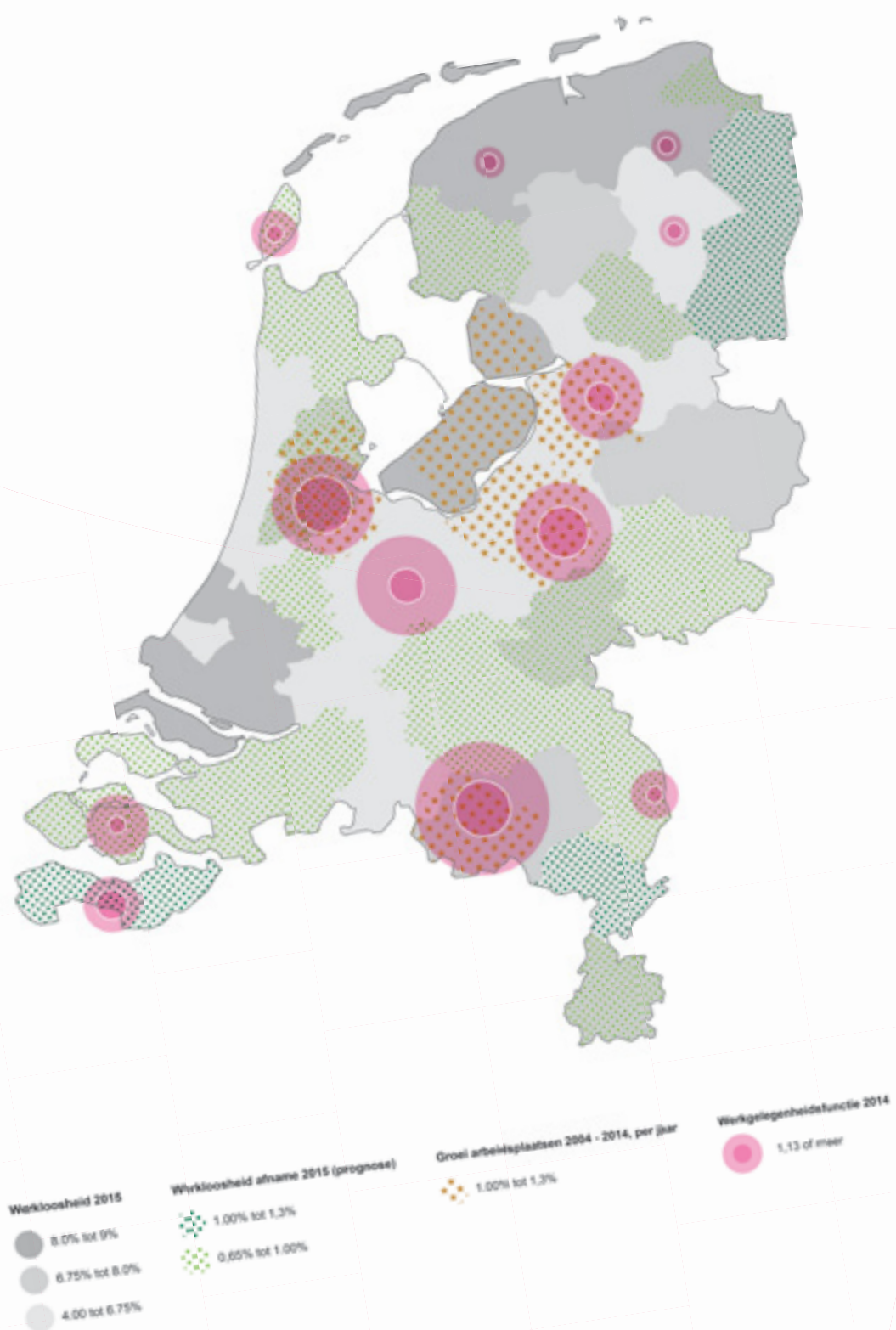
Aantal inwoners met basisschool,
supermarkt en apotheek op loopafstand



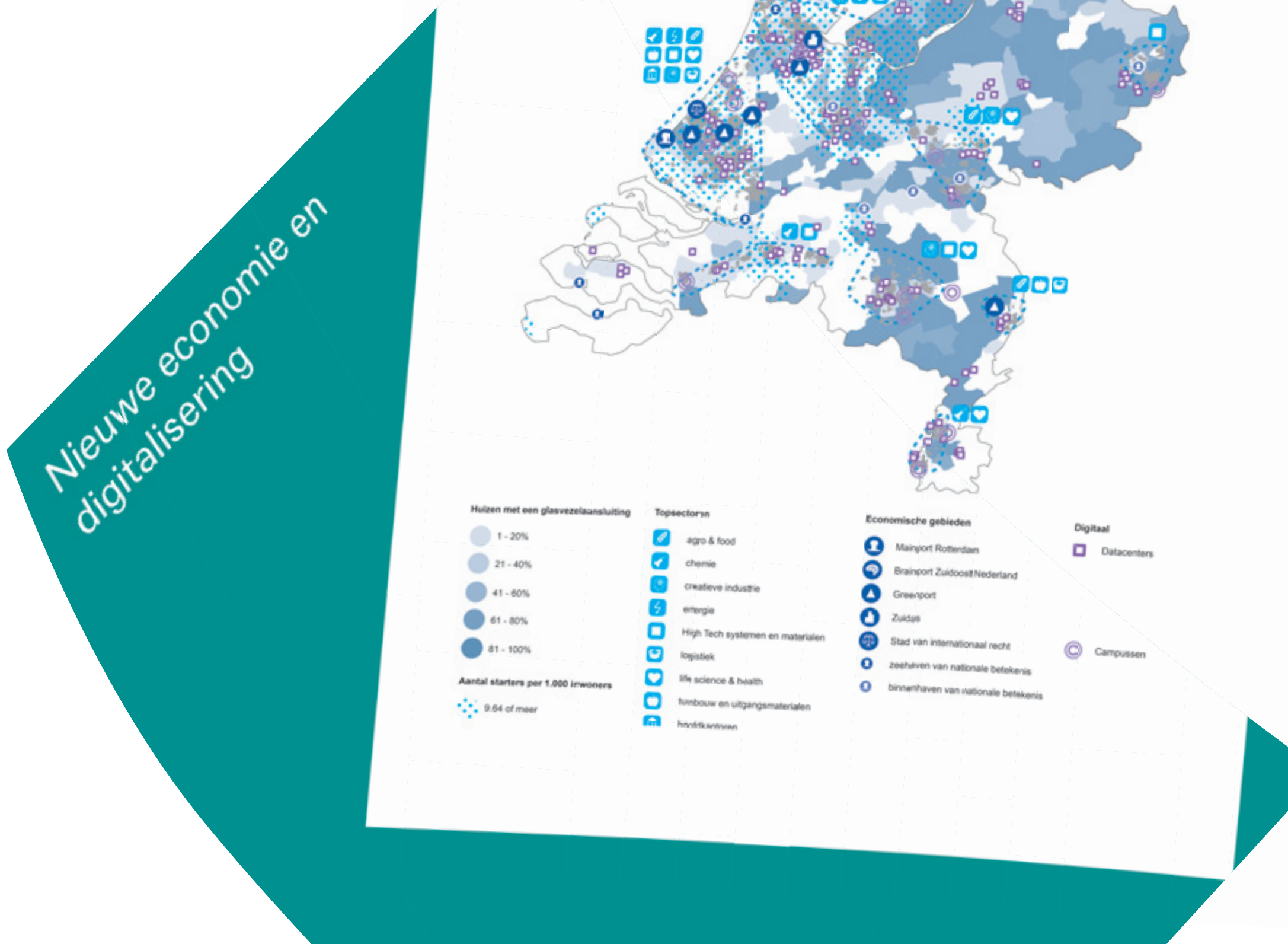
Werkgelegenheid en onbenut arbeidspotentieel - kaarten die tonen waar de werkgelegenheid nog groeit en waar méér werk voorhanden is dan er woningen beschikbaar zijn.

Informatie die een bij een aantal afwegingen een belangrijke rol kan spelen, zoals bij het zoeken naar vestigingsplaatsen voor nieuwe statushouders.

Onbenut
arbeidspotentieel



Nieuwe economie en digitalisering is een domein waarin Nederland zich sterk ontwikkelt. De virtuele wereld bestaat alleen dankzij een fysiek aanwezige high tech infrastructuur. Nieuwe topsectoren ontstaan en hebben samen met de datacentra ook een duidelijke ruimtelijke component die in Nederland nieuwe ruimtelijke patronen vormt.



Nieuwe economie en digitalisering

Energie - één van de thema's die de komende tijd een uitzonderlijk grote ruimtelijke impact gaat hebben is de energietransitie. De achterliggende logistiek en infrastructuur leggen een heel andere structuur over Nederland.



Energie



Hoezeer nieuwe ontwikkelingen ook 'footloose' lijken te zijn, het blijft verrassend hoe sterk de ondergrond ruimtelijke patronen blijft sturen. De natuur van de ondergrond blijft een bepalende laag, óók voor de moderne ontwikkelingen, blijkt uit de kaart *Landschapsdynamiek en -gebruik*.

Deze acht kaarten zijn goed te koppelen aan een serie kaarten waarin de numerieke spreadsheets van de vijfjarenplannen van het Rijksvastgoedbedrijf ruimtelijk zijn weergegeven. Waar staat het rijksvastgoed, hoe groot en hoe oud is het, wat wordt er gebruikt en wat wordt er afgestoten?



Landschapsdynamiek en gebruik

De door de Algemene Rekenkamer genoemde afweging tussen financiële en maatschappelijke doelen bij het nemen van vastgoedbeslissingen is, zoals gezegd, uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de agenda van de Rijksbouwmeester. Mede omdat in de vastgoedmarkt de overheid niet concurrentieverstorend mag opereren, laat een maatschappelijk belang zich niet eenvoudig definiëren in concrete acties of maatregelen.

Gezocht zal dus moeten worden naar een rol waarbij de Rijksbouwmeester maatschappelijk innovatieve ontwikkelingen in gang zet, zonder zelf als ontwikkelende partij op te treden.

Door de kaarten van de dynamiek van het rijksvastgoed te koppelen aan de bredere maatschappelijke ontwikkelingen van de acht themakaarten uit de atlas, worden ruimtelijke relaties inzichtelijk. Daardoor wordt het mogelijk om strategische inzichten te verwerven en essentiële projecten te selecteren waarop ingezet zou moeten worden.

Als grootste vastgoedeigenaar van Nederland kan het Rijk zelf een belangrijke en initiërende partij zijn. Maar vooral de achterliggende strategische visies die ontwikkeld kunnen worden vormen een krachtig middel om de samenwerking met lokale partijen en overheden aan te gaan.

Landschappelijk gebruik

Levensprojecten

13.501.050.000 m2
101.540.000 m2
1.000.000 m2
1.000.000 m2
13.501.050.000 m2
eigen Rijk
stad Arnh
28 objec
Relocatie testcircuit RD
afstoot kazerneterrein Do
CS-kwadrant Oost, De
redsonntwikkeling

Het idee is ontstaan om uit de grote hoeveelheid projecten die zich bij het Rijksvastgoedbedrijf aandienen (waaronder nieuwbouw, transformatie, afstoot en sloop) een aantal typerende voorbeeldprojecten te selecteren. Aan deze *Ambassadeursprojecten* besteedt het Atelier Rijksbouwmeester speciale aandacht, waardoor ze kunnen functioneren als model. Niet alleen voor toekomstige projecten binnen het rijksvastgoed zelf, maar ook daarbuiten en als bijdrage aan een breder maatschappelijk debat: de agenda van het Atelier Rijksbouwmeester is nadrukkelijk optimistisch, ambitieus en gericht op innovatie.

Ambassadeursprojecten

4,1 m² comfortcabin Pieter Stoutjesdijk,
voormalig SZW-gebouw, Den Haag

25 m² atelier Hellen Verhoeven,
Nederlanden,

240 m

7000 m

123.000

480.000

1.000.000

101.540.000

13.501.050.000 m² Rijk in

Ambassadeur

- 4,1 m² comfortcabin Pieter Stoutjesdijk, voormalig SZW-gebouw, Den Haag
- 25 m² schilderij Helen Verhoeven, Hoge Raad der Nederlanden, Den Haag
- 240 m² verbouwing/renovatie Trippenhuiscapex, Amsterdam
- 7000 m² sloop kantoorgebouw Winterswijk
- 123.000 m² gebiedsontwikkeling CS-kwadrant Oost, Den Haag
- 480.000 m² afstoot kazerneterrein Doorn
- 1.000.000 m² Relocatie testcircuit RDW
- 101.540.000 m² stad Arnhem, 28 objecten
- 13.501.050.000 m² eigendom/beheer Rijk in NL

Negen *Ambassadeursprojecten*, van klein (4,1 vierkante meter) naar groot (13.501.050.000 vierkante meter), geven een beeld van de verschillende opgaven die de komende jaren voor ons liggen.



Het voormalige gebouw van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) staat leeg en krijgt een nieuwe bestemming. Het structuralistische gebouw van architect Herman Hertzberger, opgeleverd in 1990, is opgezet als een stad met straten, pleinen, wijken en buurten. De aanwezigheid van één entree maakt het gebouw naar binnen gekeerd.

De gemeente Den Haag besloot om SZW in te zetten als huisvesting voor statushouders. Bij het Atelier ontstond het idee om met een inbouwunit te laten zien dat een kantoor met minimale middelen razendsnel is om te bouwen tot een woning.



4,1 m²
comfortcabin
Pieter Stoutjesdijk,
Atelier, SZW-gebouw,



Pieter Stoutjesdijk (ECONnect) ontwierp en bouwde met een nieuwe freestech-
niek een *comfortcabin* die uit sanitair,
keuken en kasten bestaat. De techniek
maakt een grote flexibiliteit in afmeting,
vorm en materiaalgebruik mogelijk
waardoor meerdere doelgroepen kun-
nen worden bediend.



4,1 m²
comfortcabin
Stoutjesdijk,
ZM-gebouw,

Het Rijksvastgoedbedrijf is de grootste opdrachtgever voor monumentale kunst in Nederland. Het Atelier Rijksbouwmeester wil de inhoudelijke kant van dit opdrachtgeverschap versterken. De architectuur leert dat we goede gebouwen aan goede opdrachtgevers te danken hebben. Waarom laten we kunstenaars dan alleen hun eigen dansjes dansen? In het kader van de *percentageregeling beeldende kunst* kreeg schilder Heleen Verhoeven de opdracht om een schilderij te maken dat de Hoge Raad representeert.

In een zeldzaam intensief proces tussen de kunstenaar en de kunstcommissie, waarin vier Raadsleden zitting hadden, werd het schilderij in twee jaar stapsgewijs ontwikkeld.

Een bezoeker van de Raad kan zich voor het schilderij opgenomen voelen in de eeuwenlange geschiedenis van rechtspleging in Nederland.

25 m2
schilderij Heleen Verhoeven
Hoge Raad der Nederlanden,
Den Haag



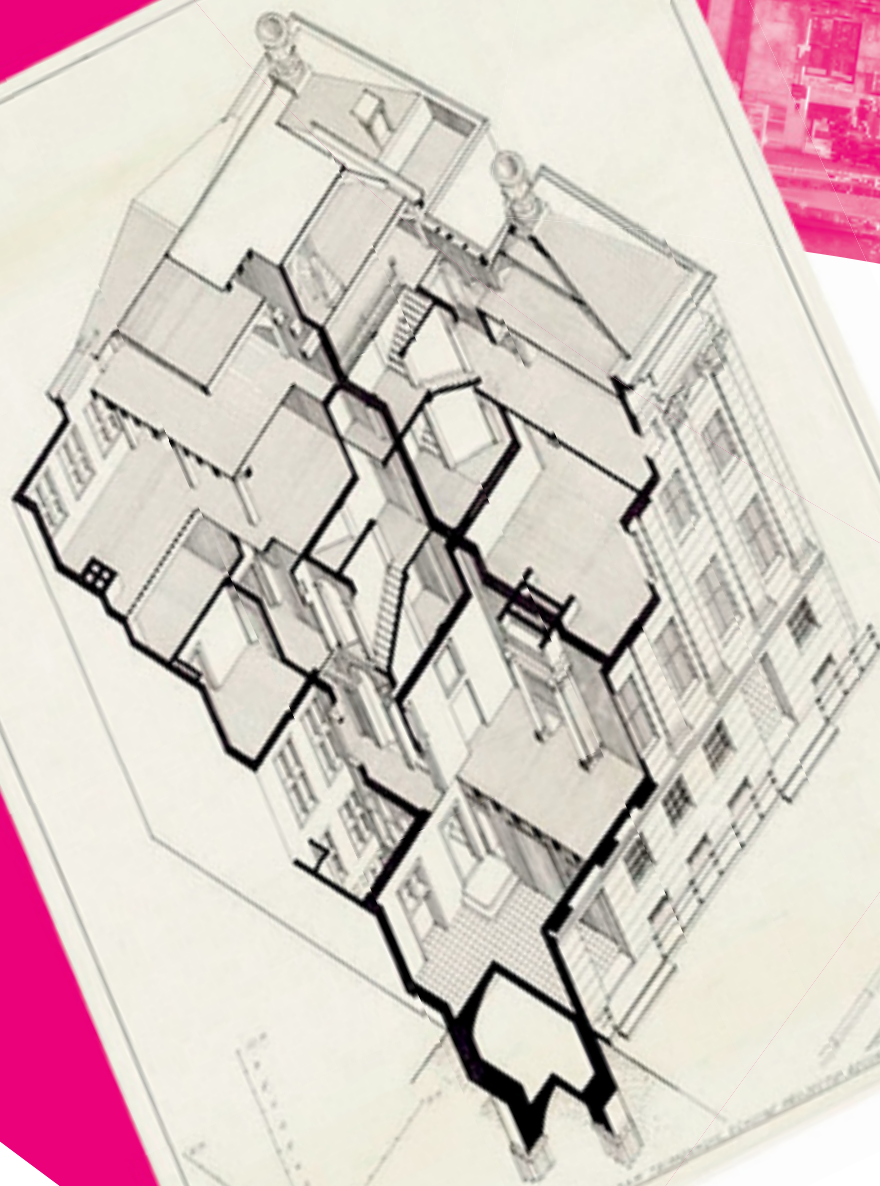
Aan de Amsterdamse Kloveniersburgwal staat een van de belangrijkste monumenten uit de Gouden Eeuw: het Trippenhuis. Hier is sinds ruim twee eeuwen de Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen gehuisvest.

De Akademie adviseert de regering en is met 500 leden en 15 onderzoeksgroepen het gezicht van de Nederlandse wetenschapsbeoefening naar binnen- en buitenland. In het Trippenhuis worden steeds meer gasten uit binnen- en buitenland ontvangen. De bestaande ontvangstfaciliteiten zijn niet meer op de grote bezoekersstroom ingericht.

In 2015 is onder voorzitterschap van de Rijksbouwmeester een architectenteam geselecteerd, dat nu werkt aan een plan dat zowel recht doet aan de grote cultuurhistorische waarden in het complex als aan de nieuwe eisen die zijn gegroeid op het gebied van logistiek en techniek.



240 m²
verbouwing/renovatie
Trippenhuiscomplex
Amsterdam



In krimpgebieden is de opgave om zo met het gebruik te schuiven dat het minst bruikbare pand uiteindelijk beschikbaar komt voor sloop. Het zou mooi zijn als zo'n pand nog één keer tegen het licht gehouden wordt. Een voor sloop geormerkt gebouw roept altijd nieuwe ideeën op. De Amerikaanse kunstenaar Gordon Matta Clark schiep een betoverend oeuvre met het zagen van conische gaten en radicale doorsnedes door lege gebouwen.

En op de Biënnale van Venetië in 2013 maakte Lara Almarcequi in het Spaanse paviljoen een installatie van het exacte materiële equivalent van het paviljoen in bergen gesorteerd puin. Het zou een goede prijsvraag zijn, een her-programmering en/of herontwerp uit onverwachte hoek, wellicht ook voor alternatieve vormen van sloop of als transformatie naar een al dan niet tijdelijk kunstwerk. Misschien is het gebouw wel zo ontzettend lelijk dat de sloop als feest gevierd kan worden. Krimp in de vorm van bevrijding.

7000 m²
sloop kantoorgebouw,
Winterswijk

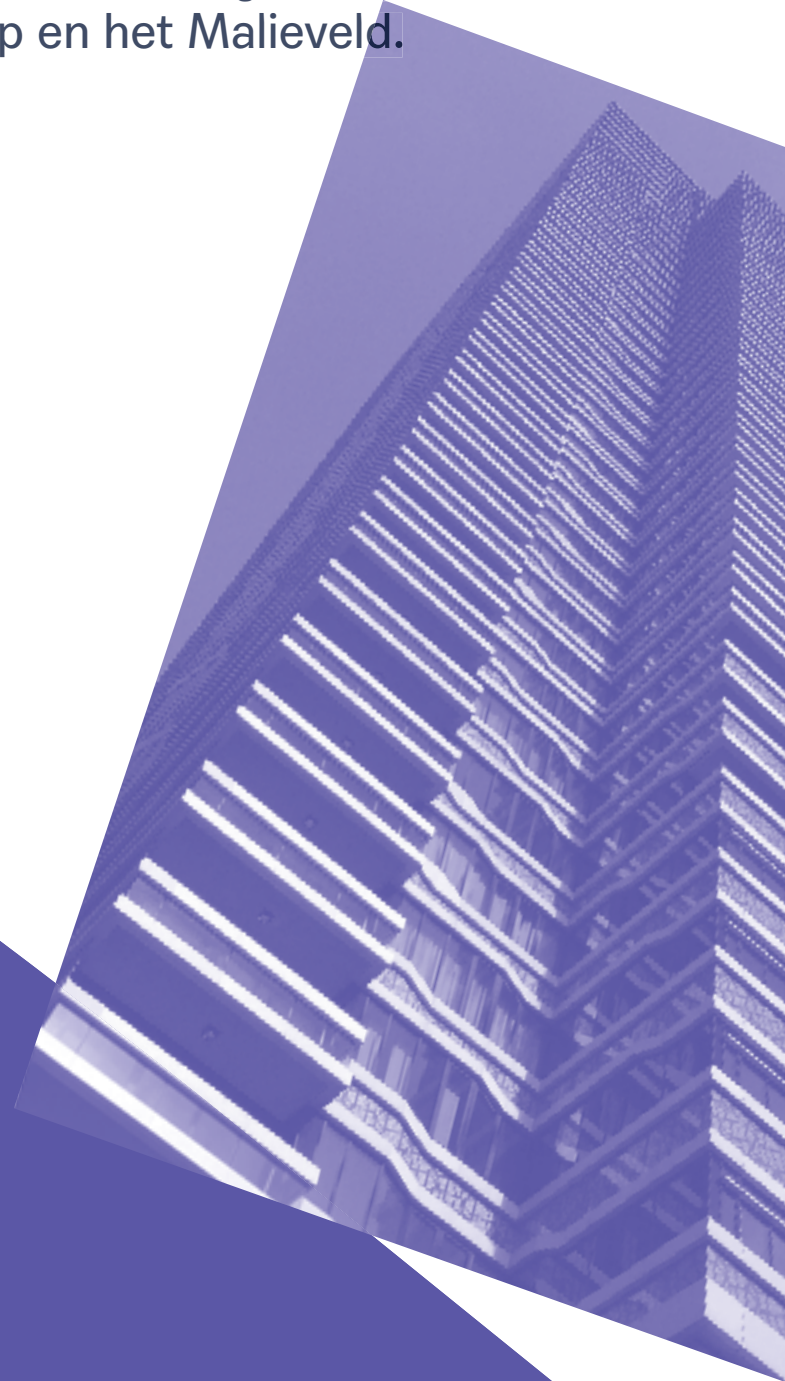


In het stationsgebied van Den Haag zijn de komende jaren vier majeure projecten aan de orde. De herbestemming van het gebouw van het Ministerie van Buitenlandse Zaken, de renovatie van de Koninklijke Bibliotheek, de ontwikkeling van een hotel en woningen aan de Grotiusplaats en tot slot de Haagse Loper.

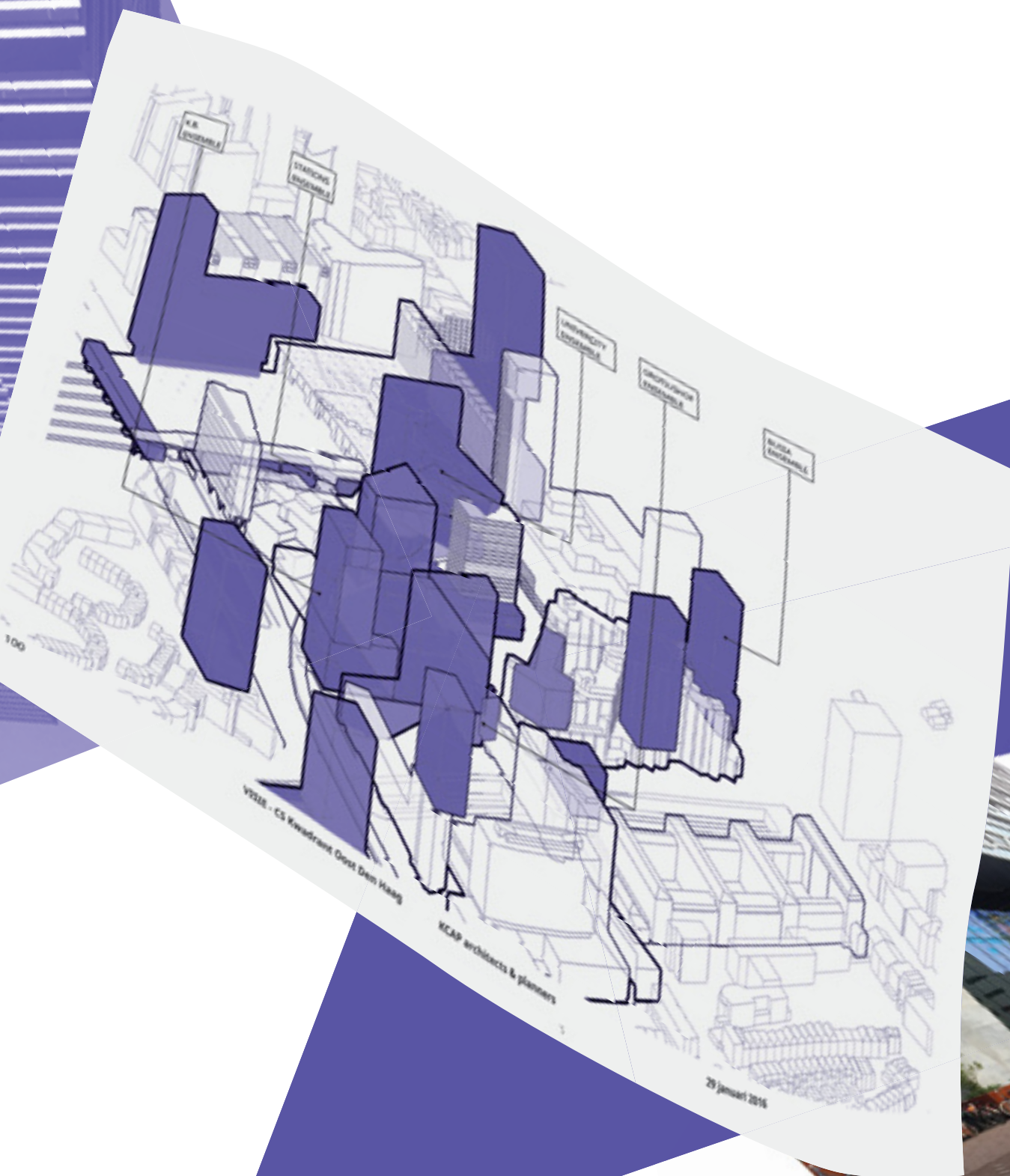
Daarnaast komen er een nieuwe eindhalte van de metrolijn naar Rotterdam, een grote nieuwbouwontwikkeling voor het Centraal Station op het Koningin Julianaplein en een bouwontwikkeling aan de stationszijde van de Rijnstraat.

In de mix van dit diverse programma dreigt de kwaliteit van de openbare ruimte in het geding te komen. Er moeten heldere routes door het gebied ontstaan die verbindingen maken met de Koekamp en het Malieveld.

123.000 m²
gebiedsontwikkeling
CS-kwadrant Oost, Den Haag



Op initiatief van de Rijksbouwmeester heeft bureau KCAP opdracht gekregen om een stedenbouwkundige visie te maken voor het gebied.



123.000 m²
gebiedsontwikkeling
CS-kwadrant Oost, Den



In 2019 zullen de laatste mariniers uit de Van Braam Houckgeestkazerne naar hun nieuwe thuisbasis in Vlissingen vertrokken zijn. De barakken, sportfaciliteiten, werkplaatsen, opslaggebouwen en kantoren liggen dan verlaten in een enorm groen gebied naast een welvarende gemeente met een sterk vergrijsde bevolking. De centrale ligging in het land en de relatieve nabijheid van voorzieningen maken de voormalige kazerne Doorn uitermate geschikt om te onderzoeken hoe nieuwe vormen van ouderenwoningen er uit zouden kunnen zien.

Zijn de bestaande opstallen geschikt te maken voor dit soort nieuwe functies of zou je helemaal opnieuw moeten beginnen met ontwerpen en bouwen? Nu we steeds ouder worden, langer gezond blijven en er door robotisering steeds minder werk noodzakelijk zal zijn, krijgt de levensfase na het pensioen steeds meer een eigen identiteit met eigen vragen op het gebied van zorg, duurzaamheid, financiering en zingeving.



480.000 m²
afstoot Kazerneterrein Doorn



Het huidige testcircuit Rijksdienst voor het Wegverkeer (RDW) ligt vlakbij het vliegveld Lelystad. In verband met de uitbreiding van het vliegveld zoekt het Rijksvastgoedbedrijf een nieuwe locatie voor de RDW in de provincie Flevoland. Om de zoekcriteria te verdiepen hebben twee workshops plaatsgevonden die nieuwe inzichten hebben opgeleverd.

Zoals op het gebied van optimalisatie van de logistiek van de gewenste test-site. Maar ook op het bedrijfsmatig functioneren van de RDW als geheel, door mogelijke combinaties met andere RDW-onderdelen als keuringsstations en vergaderfaciliteiten.

Verder is de ontwikkeling op het gebied van *Intelligent Transport Systems* (ITS) van grote invloed op het toekomstige test- en keuringswerk van de RDW. Innovatie en ontwikkeling op dit gebied zijn voor de RDW essentieel.

1.000.000 m²
relocatie Testcircuit RDW



In Arnhem bezit de Rijksoverheid 28 objecten. Een groot aantal daarvan is in vol bedrijf, anderen wachten op een nieuwe bestemming. De koepelgevangenis bijvoorbeeld, wordt op dit moment door het COA gebruikt om vluchtelingen op te vangen. Op de langere termijn is de opgave om de monumentale waarde en architectonische kwaliteit van dit gebouw te verbinden met nieuwe vormen van gebruik door een nieuw te vinden marktpartij.

Direct naast gloednieuwe station in de richting van het Museum voor Moderne Kunst staat een groot rijkskantoor dat onder handen genomen moet worden. Welke functies zijn daar in de nabije toekomst wenselijk? De belangen van de gemeente en de Rijksoverheid, vraagstukken van stedelijkheid en openbare ruimte, de wensen van de markt en behoeften van de burger grijpen in elkaar. Aan de Rijksbouwmeester om vanuit zijn visie op gedeelde ruimte te kijken naar de stad en daarbinnen strategisch na te denken over de rijksgebouwen.



101.540.000 m²
stad Arnhem
28 objecten

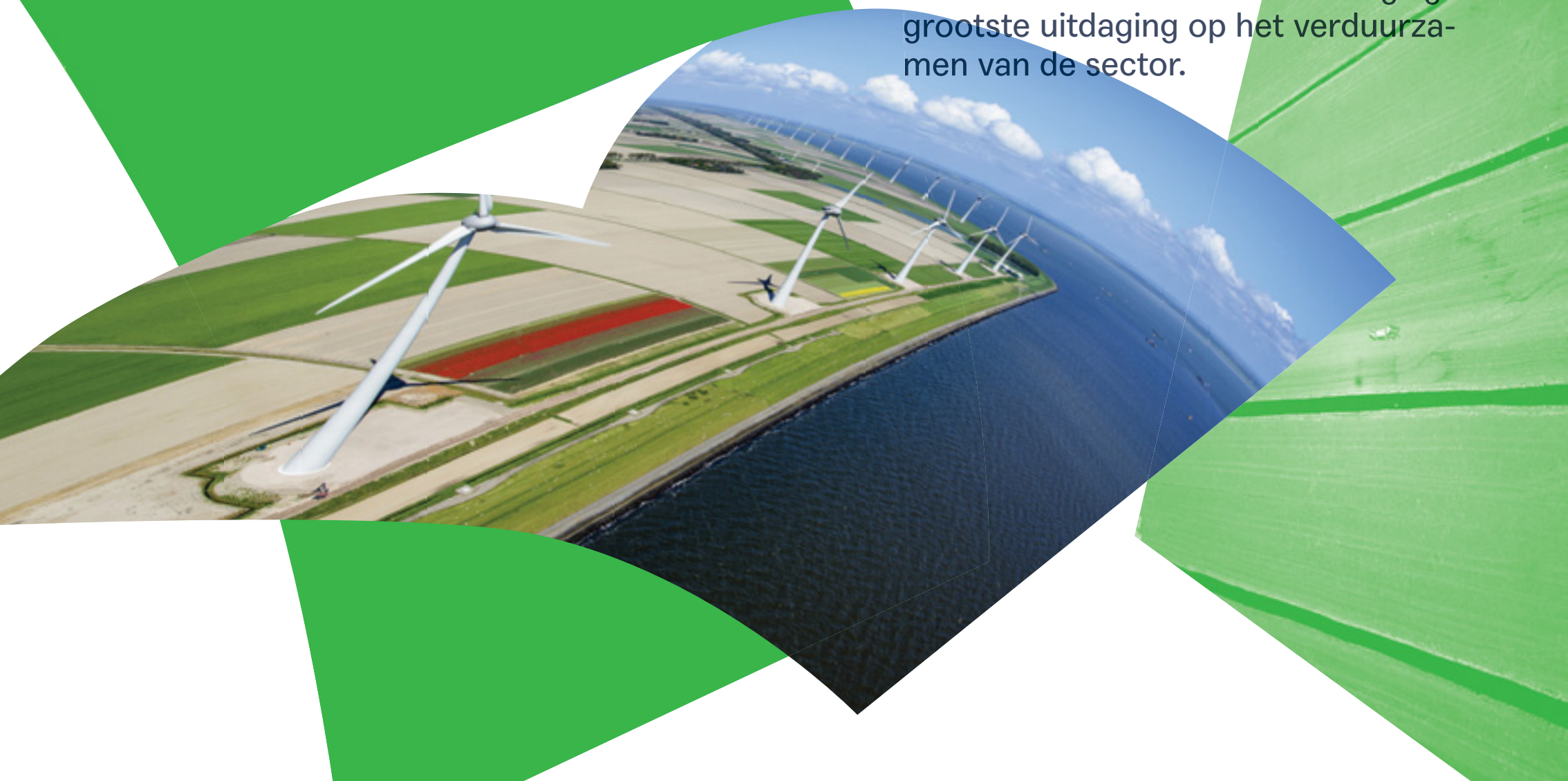


Het grootste schaalniveau waarover de Rijksbouwmeester als voorzitter van het *College van Rijksadviseurs* adviseert is de 13.501.050.000 vierkante meter grond en water in eigendom of beheer van de Rijksoverheid. Op deze vierkante meters wordt gewoond, gewerkt, gereden en gevaren, voedsel verbouwd en geleefd door heel veel dieren en plantensoorten.

13.501.050.000 m²
eigendom/beheer Rijk in NL

Deze bestemmingen zijn niet statisch. Nederland is continu in verandering en zeker ook op deze grote schaal komt dat tot uiting.

Er liggen grote opgaven voor ons waarvoor we oppervlakte nodig hebben. Denk aan de energietransitie die in belangrijke mate het aanzien van het land gaat bepalen. Energieopwekking zal daarmee weer zichtbaar worden. Er zijn omvangrijke gebieden nodig voor de grote energieoogst, zoals windmolenparken en zonneakkers. Bij het klimaatbestendig maken van ons land moet ruimte worden gemaakt voor het water, maar er moet ook rekening worden gehouden met grote perioden van droogte. Dit alles in de context van een verzakkend Nederland. De wateropgave heeft evident ruimtelijke consequenties en manifesteert zich door het hele land. Voor de voedselvoorziening ligt de grootste uitdaging op het verduurzamen van de sector.



Het rijksbezit – vastgoed, grond én water, kan worden ingezet om onze maatschappelijke doelen dichterbij te brengen. De beschrijving van de thema's en opgaven, de *Strategische Atlas* en de *Ambassadeursprojecten* laten zien langs welke lijnen het werk van de Rijksbouwmeester de komende jaren invulling krijgt.

1. Bij iedere opgave zoeken naar maatschappelijke meerwaarde.
2. Opgaven stelselmatig als onderdeel van een grotere ruimtelijke context bekijken.
3. Relevante nieuwe opgaven opzoeken en op de agenda zetten: wat zijn de trends?
4. Heldere ambitie definiëren en externe partijen betrekken en samenwerken.
5. Erosie van het publieke domein adresseren: hoe ziet samenleven eruit?
6. Eigen vastgoed van het Rijk zo publiek mogelijk maken, inclusief buitenruimte.
7. Leegstand als kans om te experimenteren en te innoveren.
8. De omgang met het rijksvastgoed als richtinggevend, innoverend.
9. Concrete projecten benoemen en als ambassadeursprojecten inzetten.
10. Debat opzoeken en initiëren, zichtbare aanwezigheid Rijksbouwmeester.

1. Bij iedere opgave zoeken naar maatschappelijke meerwaarde.
2. Opgaven stelselmatig als onderdeel van een grotere ruimtelijke context bekijken.
3. Relevante nieuwe opgaven opzoeken en op de agenda zetten: wat zijn de trends?
4. Heldere ambitie definiëren en externe partijen betrekken en samenwerken.
5. Erosie van het publieke domein adresseren: hoe ziet samenleven eruit?
6. Eigen vastgoed van het Rijk zo publiek mogelijk maken, inclusief buitenruimte.
7. Leegstand als kans om te experimenteren en te innoveren.
8. De omgang met het rijksvastgoed als richtinggevend, innoverend.
9. Concrete projecten benoemen en als ambassadeursprojecten inzetten.
10. Debat opzoeken en initiëren, zichtbare aanwezigheid Rijksbouwmeester.

Ik vind het bijzonder om Rijksbouwmeester te zijn. Het is een functie die, geïntroduceerd in de tijd van Napoleon, nu ruim tweehonderd jaar bestaat.

Architecten zijn niet alleen in gesprek met de huidige tijd, waarin vaak tegenstrijdige wensen in een gebouw en zijn omgeving moeten worden verenigd, architecten zijn óók onderdeel van de continue dialoog die zich tussen generaties afspeelt. Met een vreemde omkering nemen verdwenen generaties nog steeds actief deel aan het debat. In onze op vooruitgang gerichte cultuur verliest verouderde kennis razendsnel zijn waarde, terwijl verouderde architectuur juist aan waarde wint.

Steden leven bij de gratie van natuurlijke ritmes van wisselende generaties die voortbouwen door alles anders te willen doen. In die zin staat een Rijksbouwmeester in een lange traditie.

Ook ik sta aan de vooravond van ingrijpende veranderingen die vele vanzelfsprekendheden doen kantelen. Onze moderne levens zijn zo onwaarschijnlijk comfortabel geworden dat toekomstvisies zich vooral lijken te richten op het voorkomen van een dreigend verlies.



Aan mij de opdracht om de nieuwe generatie weer over de toekomst na te laten denken in termen van winst.



Woningen zijn nu extra betaalbaar

Floris Alkemade,
Rijksbouwmeester
April 2016



Colofon

Tekst: Floris Alkemade en
Atelier Rijksbouwmeester
Atlaskaarten: Bureau ZWIRT
Grafisch ontwerp en redactie:
Richard Niessen (Niessen & de Vries)
Drukwerk: robstolk®

Atelier Rijksbouwmeester
College van Rijksadviseurs
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag
+31 881158170
postbus.rvb.rijksbouwmeester@
rijksoverheid.nl
www.rijksbouwmeester.nl

Bij het gebruik van foto's en illustraties van
derden is contact opgenomen met de auteurs.
Dit sluit niet uit dat in een enkele geval de exacte
bron niet achterhaald kon worden, waarvoor
verontschuldiging.



- 10. Debat opzoeken en initiëren, zichtbaar aanwezigheid Rijksbouwmeester.
- 9. Concrete projecten benoemen en richtinggevend, innoverend.
- 8. De omgang met het rijksvastgoed als kans om te innoveren.
- 7. Leegstand als kans om te innoveren.
- 6. De omgang met het rijksvastgoed als kans om te innoveren.
- 5. Concrete projecten benoemen en richtinggevend, innoverend.
- 4. De omgang met het rijksvastgoed als kans om te innoveren.
- 3. Leegstand als kans om te innoveren.
- 2. De omgang met het rijksvastgoed als kans om te innoveren.
- 1. Concrete projecten benoemen en richtinggevend, innoverend.