

Best practice # 32

Gevangenis te koop

Verkoop Penitentiare inrichting Blokhuispoort Leeuwarden

Tot 20 mei 2011 konden marktpartijen in een marktconsultatie hun visie geven op het ambitiedocument voor de voorgenomen openbare verkoop van de voormalige penitentiare inrichting Blokhuispoort in Leeuwarden. Ondanks economische crisis en bezuinigingen verkoopt het verantwoordelijke Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) dit bijzondere rijksmonument niet simpelweg aan de hoogste bidder. In samenwerking met de Rijksgebouwendienst (Rgd), de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeente Leeuwarden heeft het RVOB een publiekrechtelijk kader zoals vastgelegd in het ambitiedocument uitgewerkt.



Blokhuispoort Leeuwarden RGD

Een dergelijke verkoopprocedure staat niet op zichzelf, maar vertoont de nodige overeenkomsten met de verkoopprocedure van de monumentale gevangenis aan de Noordsingel te Rotterdam. Is er sprake van een nieuw rijksbeleid inzake de vervreemding van te herontwikkelen monumentaal vastgoed? Het RVOB, de Rgd en de gemeente Leeuwarden lichten gezamenlijk de bijzonderheden van deze specifieke verkoopprocedure toe. Een rondgang langs de betrokken rijksdiensten en de gemeente Leeuwarden leert dat de gekozen aanpak voor de Blokhuispoort in beginsel niet afwijkt van andere herbestemmingen. Eerder is sprake van een verfijning op basis van voortschrijdend inzicht.

Lida Bosma van het RVOB legt uit dat het doel van het Rijk bij verkoop van rijksvastgoed onveranderd is. 'Ook in het verleden werd bij de verkoop rekening gehouden met publieke doelen, die een rol spelen bij een herbestemming of herontwikkeling. Uitgangspunt blijft echter een marktconforme verkoop. Wel worden de markt en andere overheden nu eerder in het proces van herontwikkeling/herbestemming betrokken om zo een succesvolle verkoop te bevorderen en de risico's voor de kopende partij zo veel mogelijk te beperken.' 'Bij veel openbare verkopen ligt de bestemming vast. Bij de Noordsingel en de Blokhuispoort is dat juist niet het geval. Om makkelijker te kunnen verkopen willen we daar toch invulling aan geven. Dan ben je afhankelijk van gemeenten om de bestemming te wijzigen en de markt moet kansen in een herontwikkeling zien. Daarom is een proces gekozen waarbij de gemeente is betrokken en er een wensenlijst voorgelegd wordt aan de markt. Er wordt niet voorgeschreven wat niet mag of wat moet, er wordt slechts een wensenlijst opgesteld en neergelegd in het ambitiedocument. Het RVOB wil immers het object verkopen, niet het object herontwikkelen. Het belangrijkste is een verkoop waarbij de herontwikkeling voor rekening en risico van de markt plaatsvindt. Zeker in de huidige markt is dat laatste essentieel. Voor het RVOB is het uiteindelijke verkoopresultaat natuurlijk van belang, omdat een goede, (marktconforme) opbrengst van het vastgoed via de schatkist aan iedereen ten goede komt.'

Volgens Gerard Hendriksma van de gemeente Leeuwarden is bestuurlijke medewerking een grote risicofactor bij functieveranderingen. 'Wanneer in de afstotingsprocedure ook een garantie is opgenomen - voor zover dat bestuursrechtelijk mogelijk is - dat de lokale overheid zal meewerken, is dat een belangrijke meerwaarde voor de markt. Natuurlijk moeten de besprekingen over die herbestemming zich dan wel in de openbaarheid afspelen.' Willem Gasman, de betrokken projectmanager vanuit de RGD, onderscheidt verschillende functies van de marktconsultatie. 'Marktpartijen kunnen in een vroeg stadium hun visie te geven op de kaders voor de herontwikkeling. Voor de Blokhuispoort dient de marktconsultatie om het realiteitsgehalte van het kader vooraf te toetsen bij de markt.' Volgens Gasman is, gezien de huidige markt, de grootte en de ligging van het object, deze tussenstap gezet om duidelijk te krijgen of en onder welke voorwaarden verkoop mogelijk is. 'Wellicht verlangen marktpartijen aanvullende voorwaarden of aanpassingen van het ambitiedocument. De marktconsultatie biedt ruimte om dergelijke wensen kenbaar te maken. Tegelijkertijd kan de markt alvast gaan broeden op deelname aan de verkoopprocedure. Eigenlijk zingen we met deze marktconsultaties al heel vroeg rond dat we de intentie hebben vastgoed in de markt te brengen zodat marktpartijen in een heel vroeg stadium kunnen nadenken over mogelijke functie(s) en met wie ze willen samenwerken voor de beoogde herontwikkeling. Een ander effect is dat we daarmee ook 'markt' maken en voeling krijgen met de interesse voor het object. Dit leidt tot een verkoopprocedure waarin partijen elkaar zakelijk gezien veel beter op het netvlies hebben.'

Voor speciale objecten van het Rijk, rijksmonumenten met een bijzondere cultuurhistorische betekenis zoals de Noordsingel en de Blokhuispoort, is bewaking van het evenwicht tussen kwaliteit en opbrengst een extra uitdaging. Volgens Johan de Haan van het Atelier Rijksbouwmeester mag het object pas worden verkocht, als de cultuurhistorische waarde voldoende is geborgd.

De vroegtijdige betrokkenheid van de RCE in de verkoopprocedure van de Blokhuispoort is ook een noviteit. De RCE heeft een wettelijke adviestaak op grond van de Monumentenwet. Volgens Annemieke Vos van de RCE heeft deze vroegtijdige betrokkenheid als voordeel dat de adviestaak in het vervolgtraject of bij bestemmingsplanwijziging een formaliteit kan zijn, omdat vooraf consensus is over de kaders voor de herbestemming. 'Juist door het opstellen van een ambitiedocument word je gedwongen de cultuurhistorische kwaliteiten helder te formuleren. Het doel is niet belemmeringen op te werpen ('dit mag niet') maar juist partijen te inspireren van deze kwaliteiten gebruik te maken ('dit is er allemaal mogelijk!'). Daarnaast zijn de

genoemde kwaliteiten een opmaat en ook waarborg voor de kwaliteit van eventuele nieuwe toevoegingen. Dat kan alleen als je goed onderzoek kunt doen.'

De betrokken partijen zijn het eens over de geschiktheid van de aanpak van de verkoopprocedure voor de Blokhuispoort voor andere (decentrale) overheden. Annemieke Vos: 'Deze aanpak kan interessant zijn voor gemeenten die eigendom willen afstoten, maar tegelijkertijd willen stimuleren dat de herontwikkeling optimaal inspeelt op de aanwezige ruimtelijke en culturele kwaliteiten.' Gerard Hendriksma: 'Bij gemeentelijke besluitvorming zijn er allerlei constructies van getrapte besluitvorming die op onderdelen vergelijkbaar zijn met het principe van een marktconsultatie. De raad of het college kan een principebesluit nemen of een conceptbesluit vrijgeven voor inspraak voordat zij een definitief besluit neemt. De combinatie marktconsultatie én daarna nog een uitgebreide afstotingsprocedure met meerdere partijen zal een gemeente alleen in uitzonderlijke situaties toepassen. Wel kan een vrijblijvende marktconsultatie goed voorafgaan aan een opdrachtvertrekking aan één partij.'

*Verkoopprocedure voormalige gevangenis Blokhuispoort Leeuwarden
Opdrachtgever: Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf*

juni 2011

Informatie

Het [Steunpunt Architectenopdrachten & Ontwerpwedstrijden](#) van [Architectuur Lokaal](#) is de onafhankelijke, niet-commerciële helpdesk voor uitschrijvers van aanbestedingen en prijsvragen in Nederland.

Het Steunpunt draagt bij aan professionalisering van het opdrachtgeverschap en aan een gezonde bouwcultuur in Nederland.

Om opdrachtgevers behulpzaam te zijn bij het opstellen van een goede (Europese) aanbestedingsprocedure voor architectuuropdrachten is [KOMPAS](#) ontwikkeld, een digitale, kosteloze standaard die voor alle partijen de nodige vereenvoudiging en transparantie biedt. De digitale statistiekmodule [SESAM](#) biedt inzicht in de praktijk van het aanbesteden in Nederland.