



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Rijksvastgoedbedrijf

Intern financieel jaarsverslag 2023

Den Haag
Kvk-nummer 65890604

Verantwoording

Het intern financieel jaarverslag 2023 van het baten-lastenagentschap Rijksvastgoedbedrijf is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directeur-generaal van het Rijksvastgoedbedrijf.

Samenvattende verantwoordingsstaat 2023 inzake baten-lastenagentschap RVB van het ministerie van BZK (VII) (Bedragen x € 1.000)				
Omschrijving	Vastgestelde begroting (1)	Realisatie (2)	Verschil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2022 (4)
Baten-lastenagentschap RVB				
Totale baten	1.470.138	1.532.823	62.685	1.371.754
Totale lasten	1.470.138	1.517.563	47.425	1.367.576
Saldo van baten en lasten	0	15.260	15.260	4.178
Totale kapitaaluitgaven	1.143.372	1.229.961	86.589	1.145.424
Totale kapitaalontvangsten	772.000	894.567	122.567	837.551

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Interne jaarrekening	5
2.1. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	5
2.2. Staat van baten en lasten	10
2.2.1. Baten	11
2.2.2. Lasten	13
2.3. Balans (voor resultaatbestemming)	16
2.3.1. Immateriële vaste activa	16
2.3.2. Materiële vaste activa	17
2.3.3. Vlottende activa	18
2.3.4. Eigen vermogen	20
2.3.5. Voorzieningen	21
2.3.6. Langlopende schulden	21
2.3.7. Kortlopende schulden	22
2.3.8. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	22
2.4. Kasstroomoverzicht	24
2.5. Gebeurtenissen na balansdatum	25
2.6. Resultaatbestemming en ondertekening	25
3. Bedrijfsvoeringsparagraaf	26
3.1 - uitzonderingsrapportage voor de volgende vier verplichte onderdelen:	26
3.2 - Rijksbrede bedrijfsvoeringsonderwerpen	26
4. Overzicht doelmatigheidsindicatoren	28

1. Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is als baten-lastenagentschap onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Wij zijn verantwoordelijk voor het beheer en de instandhouding van vastgoedobjecten in gebruik door de Nederlandse staat en zetten dit vastgoed onder meer in voor de realisatie van maatschappelijke doelen.

Door de toenemende regierol van het Rijk in de woningbouwopgave en de inrichting van Nederland heeft het RVB in het afgelopen jaar een nieuwe opdracht gekregen. Met de Kamerbrief van 28 maart 2023 is de ambitie om Rijksvastgoed, dus zowel gronden als gebouwen, te benutten voor maatschappelijke doelen verder versterkt. Door de oprichting van de directie Gebieds- en Vastgoedontwikkeling (dGVO) is de uitvoeringskracht op specifieke, urgente maatschappelijke opgaven op één plek belegd. GVO ontwikkelt rijksgronden en rijksvastgoed om ruimtelijke en maatschappelijke beleidsdoelen te realiseren, die niet vallen onder de reguliere taken voor rijkshuisvesting en/of privaatrechtelijk beheer, denk hierbij aan de woningbouwopgave, de huisvesting van aandachtsgroepen, transitie in de landbouw en stikstof- en natuurontwikkeling.

Daarnaast heeft het RVB in het afgelopen jaar ook verantwoordelijkheid genomen voor andere maatschappelijke opgaven. Denk daarbij aan de opgaven rond duurzaamheid en de woningnood voor aandachtsgroepen. Het kabinet heeft besloten dat Nederland in 2050 onder meer fossielvrij, energieneutraal, circulair en klimaatbestendig is. De routekaart 2.0, die in 2023 tot stand is gekomen, vertaalt het beleid om dit doel te halen naar concrete maatregelen. Hiermee verduurzaamt het RVB het rijksvastgoed tijdens reguliere projecten. Voorts heeft het RVB een nadrukkelijke rol gespeeld in de huisvesting van aandachtsgroepen. Zo zijn er in het afgelopen jaar 180 flexwoningen geplaatst en zijn er contractuele afspraken gemaakt voor het plaatsen van nog eens 1.722 woningen in 2024. Daarnaast worden 17 objecten van Defensie en de Rijksoverheid verhuurd voor (nood)opvang van asielzoekers en Oekraïense vluchtelingen.

Het afgelopen jaar zijn dertien Masterplannen voor de kantorenportefeuille in concept opgesteld. Het betreffen Masterplannen voor elke provincie en één voor de stad Den Haag. De plannen geven concreet invulling aan de matching van de Rijksbrede, groeiende capaciteit in relatie tot stabiel vastgoedaanbod waarbij wordt gestuurd op minimale vastgoedingrepen.

Voorts heeft het RVB verdere voorbereidingen getroffen voor de drie grote vastgoedopgaven waarvoor onze organisatie zich gesteld ziet. Het gaat om de transformatie van het Vastgoed Defensie, de revitaliseringsopgave DJI en de woningbouwopgave. Het is duidelijk geworden dat deze grote vastgoedopgaven, tezamen met de reeds hoge vraag omtrent de reguliere productie en het wegwerken van achterstanden, tot een fors toenemende werkvoorraad leiden.

Het RVB heeft te maken met een werkvoorraad die onze capaciteit ver overstijgt. Niet alleen het aantal projecten neemt toe, ook de complexiteit groeit. In het kader van Trendbreuk & Tempo, een veranderbeweging die is ingezet om de toenemende werkvoorraad aan te blijven kunnen, zijn in het afgelopen jaar reeds goede stappen gezet. Zo is - zowel binnen de organisatie als bij onze klanten - brede bewustwording en erkenning gekomen, is er een gezamenlijke aanpak ontwikkeld, zijn de deelprojecten geconcretiseerd en wordt de vertaalslag naar de praktijk gemaakt. Meer concreet is in het afgelopen jaar een prioriteringssysteem ontwikkeld voor welke projecten het RVB oppakt, is een afsprakenkader Zakelijker samenwerking ontwikkeld en wordt er vol ingezet op het werven en behouden van mensen.

Het bedrijfsresultaat van het Rijksvastgoedbedrijf is in 2023 uitgekomen op € 15,3 mln. positief.

2. Interne jaarrekening

2.1. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene grondslagen en beperking in gebruik en verspreidingskring

Deze interne jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de voorschriften van de Comptabiliteitswet 2016 (CW 2016) en de daaruit voortvloeiende regelgeving, waaronder de Regeling Rijksbegrotingsvoorschriften 2024 (RBV) en de Regeling agentschappen. In de Regeling agentschappen zijn in beginsel het Burgerlijk Wetboek 2 (BW2), titel 9 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ) van toepassing verklaard.

In afwijking van de Regeling agentschappen¹ is het aan het Rijksvastgoedbedrijf toegestaan:

- om te lenen voor financiering van 'voorraden en onderhanden werk';
- om een langlopende schuld voor DBFMO-contracten op te nemen.

Daarnaast stelt het Rijksvastgoedbedrijf een jaarrekening op die primair bestemd is voor het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Financiën waarmee de verplichting om te rapporteren conform artikel 362 BW2, titel 9 is vervallen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen, die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De interne jaarrekening is opgesteld op basis van going concern.

Stelselwijziging

In de materiële vaste activa (*Projecten in uitvoering*) is in verslagjaar 2022 een correctie van € 40,0 mln. opgenomen als inschatting voor voorlopige activeringen. Definitieve activeringen vanuit verslagjaar 2022 zijn verantwoord onder de regel *Ingebruik genomen*. Vanaf verslagjaar 2023 is deze inschatting verwerkt in de tekstuele toelichting op de materiële vaste activa. Als gevolg van deze stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers over het voorgaande boekjaar aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen resultaatseffect.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er is geen sprake van afgeleide financiële instrumenten.

¹ De afwijkingen op de Regeling agentschappen zijn goedgekeurd door het ministerie van Financiën; kenmerk BZ/2015-436 U
kenmerk 2019-0000160811 d.d. 25 september 2019
kenmerk 2023-0000269943 d.d. 13 december 2023

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vaste activa

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de vervaardigingsprijs, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur wordt aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De post materiële vaste activa bestaat uit grond (inclusief afgekochte erfpachtrechten) en gebouwen die het Rijksvastgoedbedrijf in eigendom heeft, inclusief de inbouwpakketten in huurpanden, installaties en inventarissen, de 'projecten in uitvoering' en overige materiële vaste activa. De kosten van groot onderhoud worden verwerkt als onderdeel van de boekwaarde van materiële vaste activa indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De materiële vaste activa wordt aangehouden voor verhuur aan anderen (of voor bestuurlijke doeleinden) en zijn duurzaam verbonden (voor periode langer dan een jaar) aan de organisatie.

De panden waarvan het Rijksvastgoedbedrijf middels een financiële leaseovereenkomst het economische eigendom heeft worden geactiveerd.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de verwachte toekomstige gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs per activa(sub)categorie (componentenbenadering), rekening houdend met een eventuele residuwaarde.

Voor het bepalen van de verwachte gebruiksduur is op het moment van het activeren de dan geldende vastgoedvisie en afstootstatus bepalend. Dit betekent dat bij alle eigendoms- of huurobjecten (denk aan inbouwpakketten) met de vastgoedvisie "strategisch" de standaard afschrijvingstermijnen van toepassing zijn. Bij objecten met een vastgoedvisie "niet-strategisch" en een afstootstatus wordt afgeschreven tot het verwachte afstoot- of overdrachtsjaar.

De afschrijvingstermijnen zijn:

Categorie van materiële vaste activa	Afschrijvingstermijn in jaren
Grond	0
Erfpachtrechten	5 – 100
Gebouwen, incl. inbouwpakketten, loodsen en verhardingen	20 – 60
(Bedrijfs)installaties en inventarissen	10 - 20
Overige materiële vaste activa	3 -10

De afschrijvingstermijnen zijn bepaald op basis van de economische levensduur en wijken af van de termijnen in de Regeling agentschappen. Investeringsprojecten in gebouwen en installaties voor projecten boven de € 100.000 worden geactiveerd. Iedere categorie van materiële vaste activa wordt afgeschreven per de 1e van de maand na ingebruikneming.

Grond en gebouwen:

Grond en gebouwen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. Activering vindt plaats voor uitgevoerde investeringsprojecten groter dan € 100.000 inclusief rente over de bouwperiode en toegerekende honorariumuren/ontwikkelkosten. Indien het actief verhuurd is, maar niet duurzaam verbonden is, vindt waardering plaats tegen kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere directe opbrengstwaarde.

Op de waarde van de grond, die het Rijksvastgoedbedrijf in economisch eigendom heeft, wordt niet afgeschreven. Grond waarbij sprake is van afgekochte erfpacht, is gewaardeerd tegen het nog niet geamortiseerde deel van de verkrijgingsprijs. Grond waarbij sprake is van erfpacht met een verplichting tot het betalen van een jaarlijks canon, wordt niet geactiveerd.

DBFMO:

De renovatiekosten/bouwkosten van een uitgevoerd project 'design, build, finance, maintain and operate (DBFMO)-contract' vallen onder de post gebouwen. De afschrijvingstermijn van de DBFMO-objecten en de mijlpaalinvesteringen gefinancierd via het ministerie van Financiën is gelijk aan de looptijd van het DBFMO-contract, behalve als er andere afspraken zijn gemaakt met de gebruiker. Tussentijdse uitbreidingsinvesteringen (per opdracht) worden geactiveerd indien groter dan € 100.000. De afschrijving vindt plaats over de resterende looptijd van het contract.

(Bedrijfs)installaties en inventarissen:

De categorie (bedrijfs)installaties bevat liften, afzuiginstallaties, beveiligingsinstallaties en andere installaties. De activeringsgrens is € 100.000 per project. Inventaris kent een activeringsgrens van € 5.000 per activum. De afschrijvingstermijn varieert van 10 tot 20 jaar en is voor (bedrijfs)installaties afhankelijk van de eerdergenoemde vastgoedvisie en afstootstatus.

Projecten in uitvoering:

Het betreft hier materiële vaste activa in aanbouw (voor eigen rekening) en vooruitbetalingen. De projecten in uitvoering zijn gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs, inclusief ontwikkelingskosten en financieringsrente. Eventuele voorziene verliezen worden in mindering gebracht.

VLottende activa

Voorraden en onderhanden projecten

Voorraad te verkopen onroerend goed:

Onder deze post zijn alle gebouwen en terreinen begrepen die direct beschikbaar zijn voor verkoop aan de markt. Hierin zijn ook begrepen alle eigen gebouwen en terreinen, waarvan het Rijksvastgoedbedrijf heeft besloten dat deze niet duurzaam aan de bedrijfsuitoefening verbonden blijven en die leeg staan.

De objecten worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen of de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op uitgevoerde (interne) taxaties.

De onder deze post opgenomen categorie niet-KORV bestaat uit kosten die het Rijksvastgoedbedrijf maakt voor vastgoedobjecten (waaronder PLUKZE-objecten) die in opdracht van derden worden verkocht. Deze kosten bestaan uit beheerkosten, onderhoudskosten en verkoopkosten. De betreffende vastgoedobjecten zijn geen eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en maken dan ook geen onderdeel uit van deze balanspost. Waardering vindt plaats tegen kostprijs. Op de activering niet-KORV worden voorziene negatieve resultaten en gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

Onderhanden werk:

Het onderhanden werk heeft betrekking op objecten die voor eigen rekening en risico worden ontwikkeld om een hogere opbrengst te verkrijgen in de vorm van verkoopopbrengst. Deze objecten zullen naar verwachting niet ten dienste komen voor de eigen bedrijfsvoering en worden niet in opdracht van derden en departementen uitgevoerd. Het gaat hierbij om toekomstig te verkopen objecten, die in eigen beheer worden her-ontwikkeld.

Waardering van het onderhanden werk vindt plaats tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Eventuele voorziene verliezen worden in mindering gebracht.

Onderhanden projecten:

De post onderhanden projecten bestaat uit projecten die in opdracht van derden worden uitgevoerd. Waardering vindt plaats tegen kostprijs. Op de onderhanden projecten worden voorziene negatieve projectresultaten en gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten met een creditstand worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Debiteuren

De debiteuren worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Passiva

Voorzieningen

Alle voorzieningen zijn gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Het doteren aan een voorziening vindt plaats vanaf € 500.000 per individueel item. Voor jubileum-uitkeringen is gezien de omvang en in overeenstemming met de Regeling agentschappen geen voorziening getroffen.

Pensioenregeling

Verplichtingen in verband met bijdragen aan pensioenregelingen worden als last in de staat van baten en lasten opgenomen in de periode waarover de bijdragen zijn verschuldigd.

De pensioenregeling van de medewerkers van het Rijksvastgoedbedrijf is ondergebracht bij het Pensioenfonds ABP. Deze regeling betreft een toegezegde pensioenregeling. In het geval van een tekort bij het Pensioenfonds ABP heeft het Rijksvastgoedbedrijf echter geen verplichting tot het doen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Op grond van RJ 271 wordt de pensioenregeling in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling. Ten aanzien van eventuele overschotten of tekorten in het Pensioenfonds ABP die van invloed zijn op de in de toekomst door het Rijksvastgoedbedrijf te betalen premies, is op dit moment geen informatie beschikbaar.

De dekkingsgraad bedraagt op 29 december 2023 110,5% (bron: website ABP d.d. 25 januari 2024).

Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn de schulden opgenomen met een looptijd langer dan één jaar. Het kortlopende deel - aflossing binnen een jaar - is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Leningen van ministerie van Financiën:

De schulden bestaan uit leningen van het ministerie van Financiën.

Schulden aan DBFMO-consortia:

Onder deze schulden worden de lange termijnschulden aan consortia opgenomen als gevolg van de DBFMO-contracten. Tegenover deze schulden (kort en lang) staan onder de materiële vaste activa de objecten gewaardeerd tegen een boekwaarde die hieraan gelijk is.

Kortlopende schulden

Dit betreffen schulden met een op balansdatum resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

De resultaten zijn berekend op basis van historische kostprijzen, waarbij de baten en lasten zijn toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde producten en diensten onder aftrek van kortingen.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengsten en kostprijzen voortvloeiend uit verkoop worden verantwoord op het moment van levering.

Bijzondere baten en lasten

De overige bijzondere baten en lasten vloeien voort uit de normale bedrijfsuitoefening, maar worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk gepresenteerd binnen het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening. Dit is conform de RBV en wijkt af van de terminologie van de RJ.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt hoofdzakelijk opgesteld volgens de directe methode.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

2.2. Staat van baten en lasten

Staat van baten en lasten van het baten-lastenagentschap RVB (Bedragen x € 1.000)				
Omschrijving	Vastgestelde begroting (1)	Realisatie (2)	Verschil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2022 (4)
Baten				
- Omzet	1.366.843	1.428.994	62.151	1.274.003
<i>waarvan omzet moederdepartement</i>	<i>169.300</i>	<i>205.203</i>	<i>35.903</i>	<i>193.617</i>
<i>waarvan omzet overige departementen</i>	<i>1.109.236</i>	<i>1.112.720</i>	<i>3.484</i>	<i>977.488</i>
<i>waarvan omzet derden</i>	<i>88.307</i>	<i>111.071</i>	<i>22.764</i>	<i>102.898</i>
Rentebaten	0	9.914	9.914	1.337
Vrijval voorzieningen	0	62	62	0
Bijzondere baten	103.295	93.853	-9.442	96.414
Totaal baten	1.470.138	1.532.823	62.685	1.371.754
Lasten				
Apparaatskosten	377.733	387.700	9.967	339.027
- Personele kosten	292.491	310.939	18.448	269.267
<i>waarvan eigen personeel</i>	<i>248.115</i>	<i>254.165</i>	<i>6.050</i>	<i>225.673</i>
<i>waarvan externe inhuur</i>	<i>44.377</i>	<i>55.350</i>	<i>10.973</i>	<i>42.420</i>
<i>waarvan overige personele kosten</i>	<i>0</i>	<i>1.424</i>	<i>1.424</i>	<i>1.174</i>
- Materiële kosten	85.241	76.761	-8.480	69.760
<i>waarvan apparaat ICT</i>	<i>24.054</i>	<i>34.632</i>	<i>10.578</i>	<i>33.018</i>
<i>waarvan bijdrage aan SSO's</i>	<i>36.410</i>	<i>0</i>	<i>-36.410</i>	<i>0</i>
<i>waarvan overige materiële kosten</i>	<i>24.777</i>	<i>42.129</i>	<i>17.352</i>	<i>36.742</i>
Rentelasten	90.584	79.586	-10.998	82.604
Afschrijvingskosten	431.351	390.781	-40.570	366.947
- Materieel	431.351	390.781	-40.570	366.947
<i>waarvan overige materiële afschrijvingskosten</i>	<i>431.351</i>	<i>390.781</i>	<i>-40.570</i>	<i>366.947</i>
- Immaterieel	0	0	0	0
Overige lasten	570.470	659.476	89.006	579.087
<i>waarvan dotaties voorzieningen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>700</i>
<i>waarvan bijzondere lasten</i>	<i>570.470</i>	<i>659.476</i>	<i>89.006</i>	<i>578.387</i>
Totaal lasten	1.470.138	1.517.543	47.405	1.367.665
Saldo van baten en lasten gewone bedrijfsuitoefening	0	15.280	15.280	4.089
Agentschapsdeel Vpb-lasten	0	20	20	-89
Saldo van baten en lasten	0	15.260	15.260	4.178

Voorgestelde resultaatbestemming (Bedragen x € 1.000)				
Omschrijving	Vastgestelde begroting (1)	Realisatie (2)	Verschil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2022 (4)
Toevoeging:				
- Exploitatiereserve	0	15.260	15.260	4.178
Saldo van baten en lasten	0	15.260	15.260	4.178

2.2.1. Baten

Omzet

Omzet moederdepartement

Onder de omzet moederdepartement worden de gebruiksvergoeding van het ministerie van BZK, de omzet voor de uitvoering van taken die voortvloeien uit de Comptabiliteitswet (zoals de verkoop en verhuur van vastgoed en grondstoffen aan partijen buiten het Rijk, behandeling zakelijke lasten en afwikkeling onbeheerde nalatenschappen) en de vergoedingen voor de apparaatskosten buiten de huur- en verhuurrelatie verantwoord. Onder deze laatste categorie vallen het beheer van monumenten met een erfgoedfunctie, de beleidsondersteunende taken van het Rijksvastgoedbedrijf en het Energiebesparingsprogramma Rijkshuisvesting. Het moederdepartement heeft gedurende 2023 voorschotten aan het Rijksvastgoedbedrijf verstrekt. Deze middelen zijn onder andere beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van (nieuwe) beleidsopgaven die in 2023 zijn gestart. Op basis van de definitieve realisatiecijfers wordt het verschil tussen de voorschotten en de realisatie afgerekend met het moederdepartement. De omzet moederdepartement is hoger dan begroot. Zie hiervoor de toelichting bij de *Omzet per product*.

De specificatie van deze omzet is als volgt:

Specificatie omzet moederdepartement (Bedragen x € 1.000)		
Omschrijving	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Waarvan geleverde producten/diensten	205.203	193.617
1.1. Intern in gebruik geven kantoren	66.879	61.273
1.2. Intern in gebruik geven specialties	16.822	15.489
1.3. Intern in gebruik geven bijzondere specialties	40.888	34.910
1.4. Extern In gebruik geven	10.521	8.807
2.1. Onderhoud kantoren	4.532	4.628
2.2. Onderhoud specialties	3.380	2.844
2.2. Onderhoud bijzondere specialties	13.428	15.344
2.2. DVO's specialties	462	723
3.1. Projectrealisatie t.b.v. RVB portefeuille	32.198	36.005
4.1. Verkopen vastgoed	843	687
4.2. Verkopen grondstoffen	207	188
5.1. Strategische advisering/ondersteuning beleidsdirecties	7.841	8.223
5.2. Expertise en advies aan opdrachtgevers	4.536	2.562
5.3. Afhandelen onbeheerde nalatenschappen	2.666	1.934
Waarvan overige bijdragen	0	0
Totaal	205.203	193.617

Omzet overige departementen

Onder de omzet overige departementen vallen de opbrengsten van de interne verhuurcontracten met de ministeries, services die zowel via incidentele opdrachten als contracten worden uitgevoerd en huisvestingsadviezen aan rijksdiensten. Ook valt hieronder de honorariumomzet aan Defensie.

Omzet derden

Onder de omzet derden vallen de opbrengsten van de verkoop en verhuur van vastgoed aan partijen buiten het Rijk. Onder deze post vallen tevens de opbrengsten uit de exploitatie van bijzondere objecten (parkeergarages en de grafelijke zalen) en taxaties voor derden. De omzet derden is hoger dan begroot. Zie hiervoor de toelichting bij de *Omzet per product*.

Omzet per product

De producten zijn in de volgende omzetcategorieën te verdelen:

- *Ingebruikgeving*: betreft ter beschikking stellen van kantoren en (bijzondere) specialties, het leveren van huisvestingsdiensten conform het Rijkshuisvestingsstelsel en het in gebruik geven van Rijksvastgoed aan partijen buiten de Rijksoverheid.
- *In stand houden vastgoed*: betreft onderhoud van kantoren, (bijzondere) specialties en vastgoed en infrastructuur in eigendom van het ministerie van Defensie.
- *Projectrealisatie*: betreft projectrealisatie voor kantoren, (bijzondere) specialties en vastgoed en infrastructuur in eigendom van het ministerie van Defensie.
- *Verkoop*: betreft verkoop van vastgoed en grondstoffen.
- *Expertise en advies*: betreft strategische advisering en ondersteuning beleidsdirecties, expertise en adviesdiensten aan opdrachtgevers en het afhandelen van onbeheerde nalatenschappen.

Specificatie omzet per product (Bedragen x € 1.000)				
Omschrijving	Vastgestelde begroting (1)	Realisatie (2)	Verschil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2022 (4)
Ingebruikgeving	1.039.551	1.011.840	-27.711	901.690
<i>Waarvan extern</i>	<i>14.662</i>	<i>22.443</i>	<i>7.781</i>	<i>16.908</i>
In stand houden vastgoed	186.422	208.915	22.493	199.400
<i>Waarvan andere eigenaar</i>	<i>49.430</i>	<i>52.370</i>	<i>2.940</i>	<i>44.546</i>
Projectrealisatie	74.667	132.878	58.211	115.675
<i>Waarvan andere eigenaar</i>	<i>59.529</i>	<i>49.262</i>	<i>-10.267</i>	<i>48.563</i>
Verkoop	13.275	15.333	2.058	8.707
Expertise en advies	52.928	60.028	7.100	48.531
Totaal	1.366.843	1.428.994	62.151	1.274.003

Ingebruikgeving

De totale omzet van *Ingebruikgeving* ligt in lijn met de begroting. De omzet ingebruikgeving van kantoren is € 18,0 mln. hoger dan begroot, de omzet van de (bijzondere) specialties € 53,5 mln. lager. Dit laatste is het gevolg van het feit dat nieuwe opleveringen naar achteren zijn geschoven. Zie hiervoor ook de toelichting bij de *Rentelasten* en de *Afschrijvingskosten*.

De omzet *Externe Ingebruikgeving* is hoger dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door onvoorziene verhuringen (o.a. parkeergarages), het wegwerken van achterstallige facturatie en contractprijsmutaties.

Dit verklaart, in combinatie met de verhoogde tarieven van het RVB, ook de stijging in omzet ten opzichte van 2022.

In stand houden vastgoed

De omzet van *In stand houden vastgoed* is hoger dan begroot. Met name omdat er meer kosten zijn doorbelast. Zie hiervoor de toelichting bij de post *Onderhoud Rijkshuisvesting* onder de bijzondere lasten.

Ten opzichte van 2022 is de omzet voor Defensie toegenomen door hogere uurtarieven en meer inzet van personeel (in opdracht van Defensie).

Projectrealisatie

De omzet van *Projectrealisatie* is hoger dan begroot. Er is meer omzet op onderhanden- en investeringsprojecten behaald dan in eerste instantie was geraamd. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er meer kleine investeringen direct zijn gefactureerd, met name voor (bijzondere) specialties.

Verkoop

Door onvoorzien uitstel van leveringen uit eerdere jaren is er meer verkocht dan van tevoren is geraamd. Met name de opbrengsten van de objecten die vallen onder het *Kader Overname Rijksvastgoed* (KORV) zijn hoger uitgevallen dan begroot, deze vallen tevens hoger uit ten opzichte van 2022.

Expertise en advies

De omzet is hoger dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er meer omzet op onderhanden adviesprojecten is behaald dan begroot.

Ook hier geldt dat ten opzichte van 2022 de omzet voor Defensie is toegenomen door hogere uurtarieven en meer inzet van personeel.

Vrijval voorzieningen

In 2023 is € 0,1 mln. vrijgevallen van de voorziening geschillen en rechtsgedingen.

Bijzondere baten

Specificatie bijzondere baten (Bedragen x € 1.000)		
Omschrijving	Realisatie 2023	Realisatie 2022
(Terugneming) bijzondere waardevermindervingsverliezen	3.667	0
Overige baten	90.186	96.414
Totaal	93.853	96.414

(Terugneming) bijzondere waardevermindervingsverliezen

Dit betreft grotendeels een terugneming voor een object te Alkmaar.

Overige baten

Deze post bestaat uit de mutatie onderhanden werk (-/- € 25,0 mln.), de mutatie onderhanden projecten (€ 11,4 mln.), het geactiveerde honorarium (€ 92,8 mln.) en overige bijzondere baten (€ 11,0 mln.).

De overige baten zijn lager dan begroot. Er is € 30,0 mln. afgewaardeerd op het onderhanden werk, hiermee is geen rekening gehouden in de begroting. Er is sprake van een hogere realisatie op onderhanden projecten zoals is toegelicht onder de omzet *Projectrealisatie* en er zijn niet voorziene incidentele baten. Dit betreft enkele BTW-suppleties en de afhandeling van een tweetal claims (in het voordeel van het RVB).

De mutaties onderhanden werk en onderhanden projecten zijn het verschil tussen de begin- en eindstand van het jaar, met uitzondering van de geactiveerde rente voor herontwikkelingsprojecten (zie toelichting bij Leningen bij het ministerie van Financiën) en met uitzondering van projecten waarbij het risico niet bij een derde ligt. Het geactiveerde honorarium heeft betrekking op de huisvestingsprojecten van het Rijk.

2.2.2. Lasten

Apparaatskosten

De personele kosten van het eigen personeel betreffen voor € 197,0 mln. lonen, € 23,5 mln. sociale lasten, € 28,0 mln. pensioenlasten en € 5,7 mln. aan personele exploitatie.

De totale personele kosten zijn hoger dan begroot door hogere externe inhuur, vanwege krapte op de arbeidsmarkt en moeilijk te vervullen technische- en ICT-specialistische functies.

In 2023 zijn er € 34,6 mln. aan ICT-kosten gerealiseerd. In de begroting zijn de ICT-kosten verdeeld onder de posten *apparaat ICT* (€ 24,1 mln.) en *bijdrage aan SSO's* (€ 21,7 mln.). Per saldo vallen de ICT-kosten € 11,2 mln. lager uit dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt doordat een tekort aan resources/capaciteit zorgt voor een vertraging in de uitvoer van ICT-projecten.

De realisatie van bijdrage aan SSO's is geboekt onder de posten *apparaat ICT* en overige materiele kosten.

In 2023 zijn er € 42,1 mln. aan overige materiële kosten gerealiseerd. In de begroting zijn deze kosten verdeeld onder de posten *overige materiële kosten* (€ 24,8 mln.) en *bijdrage aan SSO's* (€ 14,7 mln.). Per saldo valt deze post daarmee € 2,6 mln. hoger uit dan begroot.

Rentelasten

Onder deze post worden de rentekosten van de leningen en debetrente van de rekening-courant Rijkshoofdboekhouding verantwoord. De gerealiseerde rentelasten bestaan voor € 37,2 mln. uit rente van leningen van het ministerie van Financiën en voor € 42,4 mln. uit rente van DBFMO-contracten. In het verslagjaar is € 7,5 mln. rente geactiveerd tegen een gemiddelde rentevoet van 0,66%. Voor DBFMO-contracten is geen rente geactiveerd, er zijn geen DBFMO-objecten opgeleverd in 2023. De begroting is gebaseerd op geplande opleveringen in de projectenportefeuille. Het verschil tussen de begroting en de realisatie is het gevolg van het feit dat nieuwe opleveringen van met name (bijzondere) specialties naar achteren geschoven zijn.

Afschrijvingskosten

Onder deze post worden de afschrijvingskosten voor materiële vaste activa (gebouwen, inclusief inbouw pakketten en bedrijfsmiddelen) in het kader van de Rijkshuisvesting (inclusief DBFMO-objecten) verantwoord. De begroting is gebaseerd op geplande opleveringen in de projectenportefeuille. De realisatie is afhankelijk van het moment van de werkelijke oplevering. Het verschil tussen de begroting en de realisatie is het gevolg van het feit dat nieuwe opleveringen van met name (bijzondere) specialties naar achteren geschoven zijn.

Dotaties voorzieningen

In 2023 zijn er geen dotaties.

Bijzondere lasten

Specificatie bijzondere lasten (Bedragen x € 1.000)				
Omschrijving	Vastgestelde begroting (1)	Realisatie (2)	Vershil (3) = (2) - (1)	Realisatie 2022 (4)
Markthuren	156.614	142.596	-14.018	146.641
DBFMO-lasten	121.831	112.575	-9.256	97.133
Onderhoud Rijkshuisvesting	117.500	132.743	15.243	131.426
Belastingen en heffingen	26.837	26.744	-93	24.659
Energielasten	53.000	67.488	14.488	28.835
Ontwikkeling en verkoop OG	5.000	9.080	4.080	3.727
Onderhoud DVO's	23.000	27.934	4.934	23.495
Servicekosten inhuurpanden	23.467	32.519	9.052	20.661
Facilitaire kosten leegstand	10.907	6.927	-3.980	2.371
Direct verrekenen	15.138	41.006	25.868	52.305
Overige bijzondere lasten	17.176	59.864	42.688	47.134
Totaal	570.470	659.476	89.006	578.387

Markthuren

Onder deze post worden de huren verantwoord die het Rijksvastgoedbedrijf aan de markt betaalt.

DBFMO-lasten

Onder deze post vallen de kosten die aan de consortia van de DBFMO-objecten zijn betaald, na aftrek van de rente- en afschrijvingskosten.

Onderhoud Rijkshuisvesting

Onder deze post valt onder andere het preventief, curatief en planmatig onderhoud voor de Rijkshuisvesting (exclusief de Dienstverleningsovereenkomsten), het beheer van bijzondere objecten en het onderhoud van de overgenomen pachtboerderijen. De realisatie is hoger dan begroot. Dit komt met name door hoger uitgevallen prijsstijgingen dan eerder is begroot.

Belastingen en heffingen

Het betreft hier de kosten van met name onroerendezaakbelasting en waterschapslasten.

Energielasten

Deze post betreft de energiekosten van de kantorenvorraad. De overschrijding wordt veroorzaakt door niet voorziene gestegen energieprijzen.

Ontwikkeling en verkoop onroerend goed

Dit betreft de kostprijs van de verkochte objecten, voor zover deze verkopen in de omzet zijn opgenomen. Er is meer verkocht dan van tevoren geraamd, zoals toegelicht bij de omzet *Verkoop*.

Onderhoud DVO's

Onder deze post valt het onderhoud van overgenomen bedrijfsinstallaties waarvoor DVO's (dienstverleningsovereenkomsten) zijn opgesteld.

De realisatie is hoger dan begroot, dit komt met name door correcties met betrekking tot het vorige verslagjaar.

Servicekosten inhuurpanden

Dit betreffen de servicekosten voor de aangehuurde panden. De realisatie is hoger dan begroot. Deze hogere realisatie zit voornamelijk binnen de energiecomponent van deze kosten.

Facilitaire kosten leegstand

Deze kosten hebben betrekking op de facilitaire kosten voor panden die niet in gebruik zijn.

De realisatie is lager dan begroot, dit komt met name door correcties met betrekking tot het vorige verslagjaar.

Direct verrekenen

Deze post heeft betrekking op kleine investeringen die direct worden gefactureerd aan de klant. Zie hiervoor de toelichting bij de omzet *Projectrealisatie*.

Overige bijzondere lasten

Deze post betreft met name projectkosten regiotarief (€ 19,6 mln.), kosten van onderhanden werken en projecten (€ 18,7 mln.) en niet geraamde negatieve projectresultaten (€ 5,6 mln.) en overige lasten (€ 15,0 mln.). De overige lasten zijn vooral het gevolg van extra lasten voor de herstelopgave van de pachtboerderijen.

Zoals toegelicht bij de omzet *Projectrealisatie*, zorgt een hogere afrekening ook voor hogere kosten van onderhanden projecten.

2.3. Balans (voor resultaatbestemming)

Balans RVB per 31 december 2023 (Bedragen x € 1.000)		
	Balans 31-12-2023	Balans 31-12-2022
Activa		
Vaste activa	8.434.553	7.977.418
Immateriële vaste activa	10.490	3.862
Materiële vaste activa	8.424.063	7.973.556
<i>waarvan grond en gebouwen</i>	<i>5.887.996</i>	<i>5.745.620</i>
<i>waarvan installaties, inventarissen en overig</i>	<i>1.207.929</i>	<i>1.088.638</i>
<i>waarvan projecten in uitvoering</i>	<i>1.328.138</i>	<i>1.139.298</i>
Vlottende activa	1.012.083	1.075.364
Voorraden en onderhanden projecten	395.167	404.107
Debiteuren	62.036	51.885
Overige vorderingen en overlopende activa	67.989	34.686
Liquide middelen	486.891	584.686
Totaal activa	9.446.636	9.052.782
Passiva		
Eigen Vermogen	78.007	65.170
Exploitatiereserve	62.747	60.992
Onverdeeld resultaat	15.260	4.178
Voorzieningen	23.037	24.192
Langlopende schulden	8.482.663	7.992.213
Leningen bij het Ministerie van Financiën	7.700.553	7.163.276
Overige schulden	782.110	828.937
Kortlopende schulden	862.929	971.207
Crediteuren	69.160	126.579
Belastingen en premies sociale lasten	10.745	363
Kortlopend deel leningen	395.418	402.079
Overige schulden en overlopende passiva	387.606	442.186
Totaal passiva	9.446.636	9.052.782

2.3.1. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa (Bedragen x € 1.000)	Software en licenties	Kosten van ontwikkeling	Totaal
Verkrijgings-/Vervaardigingsprijs per 1 januari 2023	1.979	1.883	3.862
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen per 1 januari 2023	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.979	1.883	3.862
Investerings (aanschaffingen)	1.285	5.343	6.628
Mutaties verkrijgings-/vervaardigingsprijs	1.285	5.343	6.628
Afschrijvingskosten	0	0	0
Mutaties cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	0	0	0
Verkrijgings-/Vervaardigingsprijs per 31 december 2023	3.264	7.226	10.490
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen per 31 december 2023	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2023	3.264	7.226	10.490

Toelichting

Onder deze post zijn de investeringen in softwareontwikkeling van een nieuw onderhoudsmanagementsysteem opgenomen. De oplevering van het systeem is eind 2025 gepland. Na het moment van oplevering worden de investeringen lineair in 5 jaar afgeschreven.

2.3.2. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa (Bedragen x € 1.000)	Grond en gebouwen	Installaties, inventarissen en overig	Projecten in uitvoering	Totaal
Verkrijgings-/Vervaardigingsprijs per 1 januari 2023	10.197.156	3.032.463	1.139.298	14.368.917
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen per 1 januari 2023	-4.451.536	-1.943.825	0	-6.395.361
Boekwaarde per 1 januari 2023	5.745.620	1.088.638	1.139.298	7.973.556
Investeringen (aanschaffingen)	-230	0	860.112	859.882
Ingebruik genomen	420.527	250.745	-671.272	0
Desinvesteringen	-7.494	-114	0	-7.608
Overboeking naar voorraad te verkopen OG	-7.879	-4.574	0	-12.453
Overboeking van voorraad te verkopen OG	42	0	0	42
Overig	0	0	0	0
Mutaties verkrijgings-/vervaardigingsprijs	404.966	246.057	188.840	839.863
Afschrijvingskosten	-259.344	-131.437	0	-390.781
Desinvesteringen	7.454	97	0	7.551
Overboeking naar voorraad te verkopen OG	5.073	4.574	0	9.647
Overboeking van voorraad te verkopen OG	0	0	0	0
Overig	-15.773	0	0	-15.773
Mutaties cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-262.590	-126.766	0	-389.356
Verkrijgings-/Vervaardigingsprijs per 31 december 2023	10.602.122	3.278.520	1.328.138	15.208.780
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen per 31 december 2023	-4.714.126	-2.070.591	0	-6.784.717
Boekwaarde per 31 december 2023	5.887.996	1.207.929	1.328.138	8.424.063

Toelichting

- Het Rijksvastgoedbedrijf is geen juridisch eigenaar voor die objecten waarvoor het ministerie van Financiën een financial leaseovereenkomst heeft gesloten met het ABP. De boekwaarde van deze objecten bedraagt per 31 december 2023 € 82,6 mln.
- Van de boekwaarde per 31 december 2023 heeft € 823,7 mln. betrekking op objecten waarvoor het Rijksvastgoedbedrijf DBFMO-contracten heeft afgesloten.
- Van de boekwaarde per 31 december 2023 heeft € 2.955,6 mln. betrekking op specialties. Een specialty is een Rijksgebouw met voorzieningen toegespitst op de te huisvesten organisatie: bijvoorbeeld penitentiaire inrichtingen en gerechtsgebouwen. Omdat de specialty houdende organisaties als kader- en behoeftesteller de meerjarenvisie bepalen dragen zij ook het leegstand- en afstootrisico.
- In het verslagjaar is € 7,5 mln. rente geactiveerd tegen een gemiddelde rentevoet van 0,66%.
- Het totaal van de boekwaarde van de afgekochte erfpachtrechten bedraagt € 80,4 mln.

- Het Rijksvastgoedbedrijf activeert de nazorg op investeringsprojecten. Een deel daarvan is nog niet verplicht aan leveranciers. Via de overige waardeverminderingen is daarom € 34,6 mln. teruggenomen op de boekwaarde van de activa. Dit is ook in mindering gebracht op de nog te betalen nazorg.
- In de investeringen zijn voor € 253,4 mln. aan aankopen opgenomen.
- De investeringen zijn met € 33,9 mln. gecorrigeerd voor in voorgaande jaren onder investeringen opgenomen projecten waarvan in 2023 is besloten dat deze op andere wijze worden gefinancierd dan via de leenfaciliteit. De daadwerkelijke investeringen in 2023 bedragen € 903,7 mln.
- In de Projecten in uitvoering is een bedrag van € 34,4 mln. aan opgeleverde projecten opgenomen die nog niet kunnen worden toegewezen aan de juiste activa-categorieën.

2.3.3. Vlottende activa

Voorraden en onderhanden projecten

Onder deze post zijn onder andere de gebouwen en terreinen van het Rijksvastgoedbedrijf opgenomen die beschikbaar zijn voor verkoop. Deze objecten zijn getaxeerd en afgewaardeerd indien de taxatiewaarde lager is dan de boekwaarde.

Voorraden en onderhanden projecten (Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2023	31-12-2022
Voorraad te verkopen onroerend goed	71.606	57.731
Onderhanden werk	244.355	268.984
Onderhanden projecten	79.206	77.392
Totaal	395.167	404.107

Voorraad te verkopen onroerend goed

Voorraad te verkopen onroerend goed (Bedragen x € 1.000)	Eigendom	KORV	Niet-KORV	Totaal
Saldo per 1 januari	27.186	14.954	15.591	57.731
Mutaties				
Van MVA naar voorraad	2.806	0	0	2.806
Van voorraad naar MVA	-42	0	0	-42
Wijziging verkooptype	11	240	-252	-1
Overgenomen voorraad / kosten	5.852	7.357	42.916	56.125
Verkochte objecten RVB	-1.516	-7.468	0	-8.984
Verkoopopbrengst Niet-RVB	-2.400	0	-37.296	-39.696
(Terugneming) Overige waardeverminderingen	3.667	0	0	3.667
Totaal mutaties	8.378	129	5.368	13.875
Saldo per 31 december	35.564	15.083	20.959	71.606

De voorraad te verkopen onroerend goed in eigendom is in 2023 toegenomen. De objecten worden gewaardeerd tegen kostprijs of de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op uitgevoerde (interne) taxaties.

De voorraad te verkopen KORV-objecten is toegenomen. Voor een nadere toelichting over KORV, verwijzen wij naar de toelichting in de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

De onder deze balanspost opgenomen categorie niet-KORV bestaat uit kosten die het Rijksvastgoedbedrijf maakt voor vastgoedobjecten (waaronder PLUKZE-objecten) die in opdracht van derden worden verkocht. Deze kosten bestaan uit beheerkosten, onderhoudskosten en verkoopkosten. De betreffende vastgoedobjecten zijn geen eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en maken dan ook geen onderdeel uit van deze balanspost.

Onderhanden werk

Onderhanden werk (Bedragen x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	268.984
Mutaties	
Rente	315
Investerings	5.062
Kostprijs Verkopen	-6
Afwaardering	-30.000
Totaal mutaties	-24.629
Saldo per 31 december	244.355

Het gaat om de grondexploitatieprojecten die door het Rijksvastgoedbedrijf voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd en waarbij sprake is van inherente risico's en onzekerheden ten aanzien van de waardering. Op basis van de huidige waardebeoordeling hoeft geen beroep te worden gedaan op de garantiestelling van het ministerie van Financiën via het ministerie van BZK.

Met de brief van de ministers van Financiën en VROM van 14 november 2008 (Tweede Kamer, 2008-2009, 31 700 XIV, nr. 18) heeft het kabinet kenbaar gemaakt het instrumentarium en de organisatorische inbedding voor deelname aan gebiedsontwikkeling door het Rijk te willen versterken. In het zogeheten Financieel Kader (Tweede Kamer, 2010, 32 275, nr. 1) is beschreven hoe de sturing en beheersing van deze ontwikkelingsprojecten -waar het in de regel gaat om langlopende, complexe projecten met veel (private) partijen, grote marktonzekerheden en mede daardoor financiële risico's-plaatsvindt. Eén van de instrumenten betreft de jaarlijkse waardebeoordeling van de projecten om vast te stellen of de balanswaardering wordt terugverdiend bij verkoop. Als gevolg van de gewijzigde economische omstandigheden blijkt uit de meest recente waardebeoordeling een negatief resultaat. Als gevolg hiervan is het onderhanden werk afgewaardeerd met € 30,0 mln. Bij deze afwaardering is sprake van aannames met een inherente onzekerheid vanwege onzekerheden op de vastgoedmarkt. Deze afwaardering leidt tot het verhogen van de vordering op het moederdepartement, conform de methodiek zoals opgenomen in het Financieel Kader Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf/Directie Ontwikkeling (RVOB/DO), vastgesteld d.d. 6 november 2009.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten (Bedragen x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	77.392
Opgenomen onder kortlopende schulden	-31.363
Totaalstand per 1 januari	46.029
Mutaties	
Investerings	84.783
Kostprijs	-73.380
Totaal mutaties	11.403
Totaalstand per 31 december	57.432
Opgenomen onder kortlopende schulden	21.774
Saldo per 31 december	79.206

De post onderhanden projecten bestaat uit projecten die in opdracht van departementen en derden worden uitgevoerd. Onderhanden projecten met een creditstand worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Debiteuren

Debiteuren (Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2023	31-12-2022
Debiteuren	62.036	51.885
Totaal	62.036	51.885

Van het debiteurensaldo betreft € 2,7 mln. vorderingen op het moederdepartement, € 8,8 mln. op overige departementen en € 50,5 mln. op derden.

De stijging van het debiteurensaldo ten opzichte van 2023 wordt veroorzaakt doordat er in december relatief veel is gefactureerd, maar nog niet geïnd.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft voor een deel vorderingen op derden waarvan het debiteurenrisico ligt bij andere materieelbeheerders. Zo ligt het debiteurenrisico voor een bedrag van € 1,1 mln. bij BZK. Een bedrag van € 7,3 mln. aan vorderingen op derden is ouder dan een jaar en onder handen voor invordering. Het is niet in alle gevallen zeker of en voor welk deel deze vorderingen geïnd kunnen worden. Beoordeling van deze vorderingen heeft niet geleid tot een voorziening voor oninbaarheid.

Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen en overlopende activa (Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2023	31-12-2022
Nog te ontvangen bedragen	62.730	29.017
Vooruitbetaalde bedragen	5.259	5.669
Totaal	67.989	34.686

Van de overige vorderingen en overlopende activa betreft € 30,0 mln. vorderingen op het moederdepartement, € 32,5 mln. vorderingen op overige departementen, € 0,2 mln. vorderingen op derden, € 1,1 mln. vooruitbetalingen aan overige departementen en € 4,2 mln. vooruitbetalingen aan derden. De stijging in de nog te ontvangen bedragen ten opzichte van 2022 betreft de vordering op het moederdepartement zoals toegelicht bij de post *Onderhanden werk*.

Liquide middelen

Liquide middelen (Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2023	31-12-2022
Rekening-courant RHB	486.891	584.686
Totaal	486.891	584.686

2.3.4. Eigen vermogen

Overzicht vermogensontwikkeling over de jaren 2021-2023 (Bedragen x € 1.000)			
	2021	2022	2023
Saldo per 1 januari	88.874	73.616	65.170
Saldo van baten en lasten	13.687	4.178	15.260
Directe mutaties in het eigen vermogen			
Uitkering aan het moederdepartement	-28.945	-12.624	-2.423
Bijdrage door het moederdepartement	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Saldo per 31 december	73.616	65.170	78.007

Het eigen vermogen van een baten-lastenagentschap is gebonden aan een maximumomvang van 5% van de gemiddelde jaaromzet, berekend over de laatste drie jaar. Voor het Rijksvastgoedbedrijf mag conform de 5%-regel € 66,2 mln. worden aangehouden. Het restant van € 11,8 mln. wordt aan het moederdepartement afgedragen.

2.3.5. Voorzieningen

Overzicht voorzieningen per 31 december 2023 (Bedragen x € 1.000)					
Omschrijving	1-1-2023	Onttrekking	Dotatie	Vrijval	31-12-2023
Asbestverontreiniging	18.776	-498	0	0	18.278
Geschillen en rechtsgedingen	5.416	-595	0	-62	4.759
Totaal	24.192	-1.093	0	-62	23.037

Asbestverontreiniging

De 'voorziening asbestverontreiniging' is opgenomen voor verwijdering van asbest (saneren van aangebrachte asbestelementen) in de gebouwvoorraad, voor zover bekend bij het Rijksvastgoedbedrijf. De komende jaren wordt asbest verwijderd in te renoveren en af te stoten eigendomsobjecten. Het grootste deel van de voorziening zal naar verwachting binnen één tot vijf jaar worden afgewikkeld.

Geschillen en rechtsgedingen

De voorziening voor geschillen en rechtsgedingen is opgenomen voor alle lopende geschillen en rechtsgedingen, waarvoor met een redelijke mate van zekerheid de uitkomst van deze zaken en de hieraan gerelateerde juridische kosten zijn in te schatten. De omvang van de voorziening is bepaald op basis van een kostenraming die continu wordt bewaakt. De huidige voorziening zal naar verwachting binnen vijf jaar worden afgewikkeld.

2.3.6. Langlopende schulden

Langlopende schulden (Bedragen x € 1.000)	Leningen bij het MvF	Overige schulden	Totaal
Saldo per 1 januari	7.163.276	828.937	7.992.213
Opgenomen onder kortlopende schulden	355.237	46.842	402.079
Totaal schuld per 1 januari	7.518.513	875.779	8.394.292
Mutaties			
Rente	333	0	333
Beroep op leenfaciliteit	885.520	0	885.520
Aflossingen op leningen	-355.237	-46.827	-402.064
Totaal mutaties	530.616	-46.827	483.789
Totaal schuld per 31 december	8.049.129	828.952	8.878.081
Opgenomen onder kortlopende schulden	-348.576	-46.842	-395.418
Saldo per 31 december	7.700.553	782.110	8.482.663

Leningen bij het ministerie van Financiën

Dit betreffen leningen die bij het ministerie van Financiën ter financiering van grond en gebouwen zijn afgesloten. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de beschikking over een bouwrekening bij het ministerie van Financiën, waarmee projecten in aanbouw, tot het moment van oplevering, worden gefinancierd. Na afronding van een bouwproject wordt een definitieve lening afgesloten.

Het ministerie van Financiën staat het Rijksvastgoedbedrijf een aantal uitzonderingen toe op de Regeling agentschappen voor het gebruik en de procedure leenfaciliteit. Zo is onder andere toegestaan:

- te lenen voor investeringen in grondposities en buiten gebruik gestelde activa.
- te lenen voor de financiering van bijkomende kosten.
- de rente op de leningen voor herontwikkelingsprojecten toe te voegen aan de hoofdsom.

De rentevoet van de leningen ligt tussen de 0,00% en 2,50%. Van de leningen heeft € 6.606,6 mln. een looptijd langer dan 5 jaar.

Overige schulden

Onder deze schulden worden de lange termijnschulden aan consortia opgenomen als gevolg van de DBFMO-contracten. Tegenover deze schulden (kort en lang) staan onder de materiële vaste activa de objecten gewaardeerd tegen een boekwaarde die hieraan gelijk is. Het ministerie van Financiën heeft ermee ingestemd het langlopende deel van de schulden in afwijking van de Regeling agentschappen onder de langlopende schulden op te nemen. De rentevoet van de langlopende schulden ligt tussen de 2,69% en 7,13%. Van de overige schulden heeft € 530,6 mln. een looptijd langer dan 5 jaar.

2.3.7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden bevatten crediteuren (inclusief overige departementen), schulden aan het moederdepartement, het kortlopende deel van de langlopende schulden en overige schulden en overlopende passiva. In deze laatste zijn onder meer de resterende betalingsverplichtingen uit opgeleverde investeringsprojecten opgenomen.

Crediteuren

Van het crediteurensaldo betreft € 0,1 mln. schulden aan het moederdepartement, € 0,3 mln. aan overige departementen en € 68,8 mln. aan derden. Het crediteurensaldo is lager dan eind 2022, mede door een verbetering van het betaalgedrag.

Belastingen en premies sociale lasten

Deze post bestaat uit het saldo van de nog te betalen VPB over 2022 en 2023 (€ 0,1 mln.) en de nog af te dragen BTW over de periode december 2023 (€ 10,6 mln.).

Kortlopend deel langlopende schulden

Deze post bestaat uit het kortlopend deel van de leningen bij het ministerie van Financiën (€ 348,6 mln.) en het kortlopend deel van de langlopende schulden DBFMO (€ 46,8 mln.).

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva (Bedragen x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Vooruitontvangen bedragen	156.151	212.779
Nog te betalen bedragen	176.699	174.207
Overige schulden	32.982	23.837
Onderhanden projecten	21.774	31.363
Totaal	387.606	442.186

Van de overige schulden en overlopende passiva betreft € 147,7 mln. schulden aan het moederdepartement, € 122,9 mln. aan overige departementen en € 117,0 mln. aan derden. Door een lagere eindafrekening met Defensie en besteding van in eerdere jaren ontvangen BZK-middelen, zijn de vooruitontvangen bedragen lager dan ultimo 2022.

2.3.8. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft voor haar reguliere bedrijfsuitoefening langlopende inkoopcontracten afgesloten voor de bouw, het beheer en instandhouding van vastgoedobjecten. Deze inkoopcontracten staan in redelijke verhouding tot de normale bedrijfsomvang. Daarnaast maakt het Rijksvastgoedbedrijf indien mogelijk gebruik van Rijkcontracten, zoals energie, die onder regie van Categoriemanagement Rijk zijn afgesloten. Bovendien worden namens het ministerie van Defensie langlopende inkoopcontracten aangegaan.

De verplichtingenadministratie van het Rijksvastgoedbedrijf geeft geen integraal inzicht in de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

In onderstaande tabel zijn de langlopende verplichtingen Defensie en de voornaamste langlopende verplichtingen van het Rijksvastgoedbedrijf samengevat weergegeven.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen (Bedragen x € 1.000)				
	2024	2025-2028	> 2029	Totaal
	1 jaar	2 - 5 jaar	> 5 jaar	
Markthuren	158.596	297.415	111.479	567.490
DBFMO-contracten	281.623	278.178	1.098.755	1.658.556
Huisvestingsprojecten	1.136.490	5.426.945	2.604.070	9.167.505
Defensieobjecten*	-	-	-	1.520.673

* Uitsplitsing naar jaren is niet mogelijk.

Claims

Claims, van en naar het Rijksvastgoedbedrijf, zijn inherent aan de bedrijfsvoering van het Rijksvastgoedbedrijf. Deze claims kunnen leiden tot schades of verhaalsacties. Voor die gevallen dat het waarschijnlijk is dat het Rijksvastgoedbedrijf een bedrag voor claims zal moeten vergoeden en de omvang hiervan redelijk te schatten is, is een voorziening geschillen en rechtsgedingen opgenomen in de balans.

Garantiestelling

Indien de directe opbrengst van het grondexploitatieproject Valkenburg lager is dan de verwachte geactiveerde kosten, staat het ministerie van Financiën via het ministerie van BZK garant voor in totaal € 201,5 mln.

Kader Overname Rijksvastgoed

Het Kader Overname Rijksvastgoed (KORV) houdt in dat het Rijksvastgoedbedrijf met ingang van 1 juli 2014 de verplichting heeft al het overtollig (rijks)vastgoed over te nemen tegen directe betaling op het moment van overname door het Rijksvastgoedbedrijf. De afstotende dienst ontvangt direct 54% van de taxatiewaarde. De overige 46% (of een deel daarvan) wordt betaald na verkoop van het betreffende vastgoed door het Rijksvastgoedbedrijf, mits en voor zover het netto verkoopresultaat dat toelaat. Als na verrekening van verkoopkosten én de nabetaling van de overige 46% van de taxatiewaarde een positief resultaat overblijft, zal dit op basis van een 50/50 verhouding verdeeld worden tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de materieel beheerders die vastgoed hebben overgedragen. Vanaf 1 januari 2019 geldt een maximale financiële grens voor de resultaatdeling. Wanneer het verkoopresultaat meer bedraagt dan 50% van de getaxeerde waarde, komt het deel dat boven deze grens valt volledig ten gunste van de afstotende dienst.

Aankoop object te Den Haag

Op 29 december 2023 is de koopakte getekend van een object te Den Haag. De koopprijs bedraagt € 49,9 mln. Het object zal begin 2024 geleverd worden, waarna verwerking plaatsvindt in de materiële vaste activa.

2.4. Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht over het jaar 2023 (Bedragen x € 1.000)			
	Vastgestelde begroting (1)	Realisatie (2)	Verschil (3) = (2) - (1)
1. Rekening-courant RHB 1 januari + stand depositorekeningen	303.182	584.686	281.504
totaal ontvangsten operationele kasstroom (+)	2.343.253	2.837.159	493.906
totaal uitgaven operationele kasstroom (-/-)	-1.911.902	-2.599.560	-687.658
2. Totaal operationele kasstroom	431.351	237.599	-193.752
totaal investeringen (-/-)	-772.000	-872.301	-100.301
totaal boekwaarde desinvesteringen (+)	0	9.047	9.047
3. Totaal investeringskasstroom	-772.000	-863.254	-91.254
eenmalige uitkering aan moederdepartement (-/-)	0	-2.423	-2.423
eenmalige storting door het moederdepartement (+)	0	0	0
aflossingen op leningen (-/-)	-371.372	-355.237	16.135
beroep op leenfaciliteit (+)	772.000	885.520	113.520
4. Totaal financieringskasstroom	400.628	527.860	127.232
5. Rekening-courant RHB 31 december + stand depositorekeningen (=1+2+3+4)	363.162	486.891	123.729

Toelichting

Het kasstroomoverzicht geeft aan hoeveel kasmiddelen in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen en op welke wijze gebruik is gemaakt van deze middelen. Aan de hand van het kasstroomoverzicht worden de kapitaaluitgaven en -ontvangsten toegelicht.

Operationele kasstroom

De uitgaven en ontvangsten zijn hoger dan begroot. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de niet geraamde verkoopopbrengsten van flexwoningen, de opbrengsten van de veiling van huurrechten van benzinestations en de verrekening van beide posten met BZK.

Investeringskasstroom

De begroting voor de investeringen is bij hoofdbesluitvormingsmoment opgehoogd naar € 774,0 mln. (waarvan een gedeelte voorwaardelijk) plus € 453,0 mln. voor potentiële aankopen. De realisatie bestaat voor € 251,0 mln. uit aankopen en de overige investeringen liggen in lijn met het onvoorwaardelijke deel van de bijgestelde begroting. De desinvesteringen betreffen met name verkopen van KORV panden.

Financieringskasstroom

In 2023 is het surplus eigen vermogen van € 2,4 mln. aan het moederdepartement afgedragen. Deze afdracht vloeit voort uit de jaarrekening 2022 en was bij het indienen van de ontwerpbegroting 2023 in het jaar 2022 nog niet bekend en daarom niet begroot.

Het beroep op de leenfaciliteit (zie investeringskasstroom) ligt in lijn met de bijgestelde begroting.

2.5. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de financiële positie van het Rijksvastgoedbedrijf per balansdatum.

2.6. Resultaatbestemming en ondertekening

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het resultaat over het boekjaar 2023 van € 15,3 mln. is aan het onverdeeld resultaat toegevoegd. Uiterlijk bij de 1^e suppletoire begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) wordt aangegeven hoe het eigen vermogen wordt hersteld naar het maximum van € 66,2 mln.

Ondertekening van de interne jaarrekening

Datum: 15 maart 2024

3. Bedrijfsvoeringsparagraaf

3.1 - uitzonderingsrapportage voor de volgende vier verplichte onderdelen:

Rechtmatigheid

Het totaalbedrag aan rechtmatigheidsfouten en -onzekerheden blijft in 2023 binnen de voor het Rijksvastgoedbedrijf voor het verslagjaar geldende rapporteringstolerantie. De fouten en onzekerheden worden daarom niet nader toegelicht.

Totstandkoming niet-financiële verantwoordingsinformatie

De niet-financiële verantwoordingsinformatie voldoet aan de norm van betrouwbare totstandkoming. Er zijn geen bijzonderheden te melden.

Begrotingsbeheer, financieel beheer en de materiële bedrijfsvoering

Fraudeweerbaarheid

Jaarlijks wordt het fraudebeleid in het kader van de uitgevoerde risicoanalyses geactualiseerd. Mogelijke frauderisico's hebben gezien de aard van de activiteiten en sector waarin het RVB werkt betrekking op de aan- en verkoop van vastgoed (prijsvorming, corruptie), aanbestedingen en inkoop (functievermenging, valsheid in geschrifte) en doorbreking van interne beheersingsmaatregelen. Om de frauderisico's te beheersen heeft het RVB een set van maatregelen getroffen ter voorkoming van, detectie van en response op fraude. Jaarlijks wordt deze set besproken en geactualiseerd in het Auditberaad. Afgelopen jaren zijn aanvullende maatregelen genomen om vroegtijdig fraude te kunnen signaleren o.a. door de coördinatie van beschikbare meldpunten te versterken en in het kader van verdere bewustwording de rapportage-lijnen voor vroeg signalering te verduidelijken. In 2023 hebben zich voor zover bekend geen fraudegevallen voorgedaan.

Overige aspecten van de bedrijfsvoering

Wettelijke keuringen

Het RVB heeft specifieke aandacht voor wettelijke verplichtingen waaronder de naleving van de brandveiligheidsvoorschriften en de wettelijke keuringen. Ondanks grote inspanningen is de norm niet gehaald. Een oorzaak is het ontbreken van toegang en beperkte begeleidingscapaciteit aan de kant van de gebruikers. Daarnaast hebben leveranciers moeite met de krappe arbeidsmarkt, het behoud van medewerkers en de administratieve lasten in sommige contracten. Maatregelen zijn aangescherpt (o.a. intensiever toezicht op overeengekomen prestaties en intensivering gesprekscyclus met gebruikers en leveranciers) om zodoende een zo hoog en stabiel mogelijk keuringspercentage te behalen.

3.2 - Rijksbrede bedrijfsvoeringsonderwerpen

Projecten met een ICT-component

Het RVB heeft twee projecten welke zijn gemeld op het Rijks ICT-Dashboard.

DIT (OMS)

Op dit moment wordt bij het RVB een onderhoudsmanagementsysteem (OMS) geïmplementeerd waardoor frequenter, near realtime inzicht gaat ontstaan in de staat van het vastgoed. Einddatum van dit project is 31 december 2025.

Digitaal Werken, Duurzaam Documenteren DWDD

Het programma Digitaal Werken Duurzaam Documenteren (DWDD) is bedoeld om de kwaliteit van vastgoeddocumenten te verbeteren én het gebruik van de beschikbare systemen Filenet, iBabs en een SigningHub te verhogen. Einddatum van dit project is 31 december 2023.

Informatiebeveiliging en Privacy

Informatiebeveiliging en Privacy heeft in 2023 hoog op de agenda van het RVB gestaan maar het informatiebeveiligingsbeeld voldoet nog niet aan de gestelde eisen vanuit het moederdepartement BZK. In 2023 is met de CIO BZK een set afspraken gemaakt om te borgen dat de gewenste PDCA-cyclus rond informatiebeveiliging tot stand komt.

De nieuwe werkwijze voor in-, door en uitstroom van medewerkers inclusief autorisatiemanagement heeft enige vertraging opgelopen. De IAM-voorziening, waarmee het beheer van het IAM wordt gestroomlijnd en de geautomatiseerde periodieke controle wordt uitgevoerd, wordt geschouwd. Hierna kan de implementatie ter hand worden genomen. Los daarvan is voortgang geboekt bij het oplossen van issues in het gebruikersbeheer. Zo zijn goede stappen gezet in het opstellen van de autorisatiematrix met autorisatieprofielen per functie o.b.v. het 'need to know' principe en is de geactualiseerde conflictenmatrix met hierbij systeemrollen die niet tezamen toegekend mogen zijn aan één medewerker in gebruik genomen.

Betaalgedrag (Factuurafhandeling)

Het RVB voldoet met 95,5% aan de minimale rijksbrede norm van 95% van de facturen binnen 30 dagen te betalen.

4. Overzicht doelmatigheidsindicatoren

Overzicht doelmatigheidsindicatoren per 31 december 2023 (Bedragen x € 1.000)					
	Realisatie 2020	Realisatie 2021	Realisatie 2022	Realisatie 2023	Vastgestelde begroting 2023
Omschrijving Generiek Deel					
Fte-totaal (excl. Externe inhuur)	2.223	2.271	2.362	2.540	2.444
Apparaat-omzetindicator	24,2%	24,6%	26,6%	27,1%	29,9%
Saldo baten en lasten	31.188	13.687	4.178	15.260	0
Saldo van baten en lasten (% t.o.v. de baten)	2,4%	1,0%	0,3%	1,0%	0,0%
Omzet per product (Bedragen x € 1.000)					
Ingebruikgeving	860.784	1.002.654	901.690	1.011.840	1.039.551
Waarvan extern	16.598	21.442	16.908	22.443	14.662
In stand houden vastgoed	176.663	71.074	199.400	208.915	186.422
Waarvan andere eigenaar	42.572	45.453	44.546	52.370	49.430
Projectrealisatie	101.872	129.927	115.675	132.878	74.667
Waarvan andere eigenaar	56.610	50.669	48.563	49.262	59.529
Verkoop	42.107	19.001	8.707	15.333	13.275
Expertise en advies	40.574	44.407	48.531	60.028	52.928
Omschrijving Specifiek Deel					
Rijkshuisvestingsvoorraad x 1.000 m2 BVO	5.746	5.680	5.652	5.426	5.163
Waarvan verhuurd	5.007	4.957	4.993	4.943	4.705
Waarvan leeg frictie	29	41	57	45	99
Waarvan leeg renovatie	378	367	257	279	232
Waarvan leeg afstoot	332	315	345	159	118
Waarvan derden	NNB	NNB	NNB	NNB	10
Waarvan eigendom	4.658	4.671	4.659	4.633	4.302
Waarvan huur	1.088	1.009	993	793	861
Indicator technische kwaliteit rijkshuisvesting	2,19	2,23	2,07	2,12	2,1 - 2,8
Voorraad beheerde Defensieobjecten					
Gebouwen x 1.000 m2 BVO	5.995	6.046	6.005	6.005	5.729
Terreinen x 1.000 m2	342.432	342.396	342.094	341.696	337.970
Doelmatigheid verkoop vastgoed	8.891	-4.586	-4.112	878	>0
Projecten binnen budget gerealiseerd	88%	80%	84%	90%	85%
Projecten tijdig gerealiseerd	77%	69%	83%	84%	85%
Productiviteit	1.065	1.052	1.020	998	1.025
Prijsontwikkeling kantoren					
Regiotarief					
Gemiddeld kostprijsstarief				321	332
Waarvan normatieve tarief- componenten per m2 eigendom*					
Apparaatskosten: ontwikkeling volgt CPI				23,6	23,0
Onderhoud kantoren aangepast aan prijsontwikkelingen markt				26,8	26,8
Energielasten aangepast aan prijsontwikkeling markt				46,4	33,7
Heffingen aangepast aan prijsontwikkeling markt				6,5	6,5
Uurtarieven				140	134

* Bij huurpanden gelden andere opslagen en inflatie wordt afgetopt

Toelichting

Generiek deel

Fte-totaal

Het RVB is een vraag gestuurde dienst en groeit/krimpt mee naar gelang de werkvoorraad. Deze werkvoorraad is de afgelopen jaren fors toegenomen, waardoor de benodigde bezetting ook stijgt. De ambtelijke bezetting ultimo 2023 is ten opzichte van de begroting met 96 FTE toegenomen. Ten opzichte van 2022 is sprake van een stijging van 178 FTE.

Apparaat/omzet indicator

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij de staat van baten en lasten.

Saldo van baten en lasten

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij de staat van baten en lasten.

Omzet per product

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij de staat van baten en lasten.

Specifiek deel

Rijkshuisvestingsvoorraad

De afname van de Rijkshuisvestingsvoorraad wordt met name veroorzaakt door verkopen van panden aan het COA, de overdracht van de (resterende) panden van de Nationale Politie en enkele administratieve correcties.

Indicator Technische Kwaliteit

De Indicator Technische Kwaliteit (ITK) geeft de score weer van de technische kwaliteit van de vastgoedportefeuille op een vastgesteld tijdstip. De score loopt van 1 (nieuwbouw) tot 6 (zeer slecht). De ITK is een rekenmethode waarbij men de conditie van een select aantal elementen aggregereert naar een hoger abstractieniveau. Het RVB heeft in haar beleid vastgelegd dat hiervoor alleen elementen worden gebruikt, die een genormeerde levensduur van minder dan 40 jaar hebben. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van inspectiedata, die niet ouder zijn dan maximaal 5 jaar. Daarmee is de ITK een gewogen gemiddelde van door inspecties vastgestelde technische condities. De ITK-score voor 2023 is uitgekomen op 2,12.

Voorraad beheerde Defensieobjecten

Het ministerie van Defensie is zelf verantwoordelijk voor de opbouw en afname van haar vastgoedbestand. Het RVB beheert die portefeuille en adviseert Defensie daarbij.

Doelmatigheid verkoop vastgoed

De verkopen van op de balans van het RVB opgenomen vastgoed hebben in 2023 tot een positief resultaat geleid.

Projecten binnen budget gerealiseerd

In 2023 is 90% van de projecten binnen budget afgerond. Dit ligt boven de gestelde norm.

Projecten tijdig gerealiseerd

De gerapporteerde realisatie is met 84% nagenoeg in lijn met de doelstelling om 85% van de projecten tijdig op leveren.

Productiviteit

De productiviteit van het gehele RVB, dus inclusief niet-schrijvende medewerkers (indirecte medewerkers en medewerkers die direct zijn, maar conform de Tijdschrijfregeling 2019 niet meer behoeven te schrijven), ligt ultimo 2023 op 998 uren. Dit ligt onder de norm van 1.025 uren per medewerker per jaar.

Prijswontwikkeling kantoren

Regiotarief, inclusief normatieve tariefcomponenten:

Voor de kantoorhuisvesting worden jaarlijks drie regiotarieven vastgesteld: voor Den Haag, voor de rest van de Randstad en voor overig Nederland. In 2022 zijn, ten behoeve van de tarieven 2023, de normatieve tariefcomponenten per m² op basis van analyses van voorafgaande jaren, opnieuw berekend, waarbij tevens rekening is gehouden met de zeer hoge inflatie. Met een verlaging van het vijfjaars-gemiddelde tarief naar een kostendekkend jaarlijks tarief is de stijging voor het jaar 2023 beperkt gebleven en lager dan was voorzien in de Begroting.

Uurtarieven:

Voor alle producten uit de Producten Diensten Catalogus waarvoor het RVB de dienstverlening levert, geldt een uurtarief. Het gemiddelde uurtarief van het RVB voor 2023 is in lijn met de begroting (conform CPI augustus).

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Secretaris-generaal van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

A. Verklaring over de in het intern jaarverslag 2023 opgenomen financiële overzichten

Ons oordeel

Wij hebben de financiële overzichten die deel uitmaken van het intern financieel jaarverslag 2023 van het baten-lastenagentschap Rijksvastgoedbedrijf (hierna: Rijksvastgoedbedrijf) van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gecontroleerd. Naar ons oordeel zijn de financiële overzichten in het intern financieel jaarverslag van het Rijksvastgoedbedrijf over 2023 in alle van materieel belang zijnde aspecten in overeenstemming met de door het Rijksvastgoedbedrijf gehanteerde en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in paragraaf 2.1. in de toelichting van de financiële overzichten.

De financiële overzichten bestaan uit:

1. de balans per 31 december 2023 met toelichting (bladzijde 16 tot en met bladzijde 23);
2. de staat van baten en lasten over 2023 met toelichting (bladzijde 10 tot en met bladzijde 15);
3. het kasstroomoverzicht over 2023 met toelichting (bladzijde 24);
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen (bladzijde 5 tot en met bladzijde 9); en
5. de verantwoording over de comptabele rechtmatigheid van de baten, lasten en balansmutaties over 2023 (bladzijde 26, paragraaf 3.1, onderdeel Rechtmatigheid).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van financiële overzichten'.

Wij zijn onafhankelijk van het Rijksvastgoedbedrijf zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op de paragraaf "Algemene grondslagen en beperking in gebruik en verspreidingskring", punt 2.1 van de toelichting van de financiële overzichten, waarin de basis voor financiële verslaggeving uiteen is gezet. De financiële overzichten zijn opgesteld voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Financiën met als doel het Rijksvastgoedbedrijf in staat te stellen te voldoen aan de eisen van de genoemde ministeries, zoals verwoord in de brief van het Ministerie van Financiën, kenmerk BZ/2015-436U, de brief gedateerd 25 september 2019 (kenmerk 2020-0000160811) en de brief gedateerd 13 december 2023 (kenmerk 2023-0000269943). Hierdoor zijn de financiële overzichten niet geschikt voor andere doeleinden. De Auditdienst Rijk (hierna: ADR) is de interne auditdienst van het Rijk. Deze controleverklaring is primair bestemd voor het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Financiën. Voor openbaarmaking door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gelden de voorschriften uit de Wet open overheid. De minister van Financiën stuurt elk halfjaar een overzicht van door de ADR uitgebrachte rapporten naar de Tweede Kamer. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheden.

Informatie over onze controleaanpak frauderisico's en uitkomsten daarvan

Wij hebben onze controlewerkzaamheden inzake frauderisico's bepaald in het kader van de controle van de financiële overzichten als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en detecteren van fraude berust bij het Rijksvastgoedbedrijf. Als onderdeel van onze controle identificeren en schatten wij de risico's in op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten die het gevolg is van fraude. Onder fraude verstaan wij een opzettelijke handeling door één of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Frauderisico's kunnen te maken hebben met het handelen van medewerkers van het agentschap, het handelen van derden (misbruik van wet- en regelgeving) of een combinatie van beide. Fraude kan daarbij voortkomen uit frauduleuze financiële verslaggeving en oneigenlijke toe-eigening van activa (waaronder door misbruik van wet- en regelgeving door derden). Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in het Rijksvastgoedbedrijf en zijn omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het management inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij constateren dat het Rijksvastgoedbedrijf beschikt over een in 2023 herijkt, actueel, geformaliseerd fraudekader voorzien van risico's en weerbaarheidsmaatregelen alsmede een integriteitsmeldpunt.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersingsmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het veronderstelde risico op fraude met betrekking tot de opbrengstenverantwoording hebben wij weerlegd op basis van het feit dat het management van het RVB geen stimulans/prikkels kent bij omzet - of resultaat gerelateerde targets. Het RVB fungeert als beheerder van onroerende zaken voor het Rijk waarbij kosten evenredig en gestandaardiseerd worden verdeeld onder de gebruikers. Het risico op verkeerde ontvangsten hierbij achten wij laag. De opbrengsten zijn evenmin complex of subjectief van aard.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's, de belangrijkste specifieke controlewerkzaamheden die wij naar aanleiding daarvan hebben uitgevoerd en de uitkomsten daarvan, zijn als volgt samen te vatten:

- Er zijn risico's op doorbreking van interne beheersingsmaatregelen door het management (interne fraude). Wij hebben onderzoek uitgevoerd naar: autorisatiebeheer in Oracle, data-analyse om journaalposten met een verhoogd frauderisico te onderzoeken op logica van handmatige boekingen, op zakelijke beweegredenen met verbonden partijen en andere transacties die ongebruikelijk lijken. Wij hebben detailwerkzaamheden uitgevoerd op belangrijke schattingen in de financiële overzichten zoals restwaarden- en afschrijvingstermijnen van het vastgoed, inschattingen van projectverliezen en indicaties van duurzame waardeverminderingen.
- Bij verkooptransacties met (verbonden) partijen bestaan risico's van een niet zakelijke prijs. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen gericht op het mitigeren van het geïdentificeerde frauderisico. Wij hebben de zakelijke beweegredenen onderzocht van materiële transacties met (verbonden) partijen. Hierbij hebben wij vastgesteld dat er een taxatierapport van een onafhankelijke taxateur, een adequate onderbouwing van de verkoopprijs aanwezig is en een door een bevoegde functionaris van het RVB ondertekende verkoopovereenkomst.
- Er zijn risico's bij aankooptransacties met (verbonden) partijen tegen een niet zakelijke prijs. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen gericht op het mitigeren van het geïdentificeerde frauderisico. Wij hebben de zakelijke beweegredenen onderzocht van materiële aankooptransacties met (verbonden) partijen. Wij hebben vastgesteld dat er een sluitende afrekening van de notaris aanwezig is en een taxatierapport van een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. Wij hebben vastgesteld dat BIBOB-toetsing heeft plaatsgevonden van de tegenpartij (waaruit geen bezwaar naar voren kwam) en dat valide onderbouwing aanwezig was bij een relevant verschil tussen taxatiewaarde en aankoopwaarde.
- Bij aankopen bestaat het risico dat opdrachten niet overeenkomstig de Aanbestedingswet 2012 of tegen een te licht regime worden aanbesteed, aangehuurde objecten tegen een niet-marktconforme prijs zijn gehuurd, onrechtmatig zijn verlengd, maximale opdrachtwaarde/hoeveelheid niet zijn opgenomen in de overeenkomst dan wel de uitputting

hoger is dan de maximale opdrachtwaarde. Wij hebben de opzet en bestaan geëvalueerd van de interne beheersingsmaatregelen gericht op het mitigeren van de geïdentificeerde frauderisico's. Wij hebben vastgesteld dat de voorwaarden volgens de Aanbestedingswet 2012 zijn nageleefd.

- Er zijn risico's op ongeautoriseerde uitstroom van middelen in het betaalproces en daarmee verband houdende inkoopkosten voor niet geleverde goederen en/of diensten. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen gericht op het mitigeren van de geïdentificeerde frauderisico's. Bij het testen van de werking van de maatregelen in het proces van mutatie van crediteuren stamgegevens is een onzekerheid geconstateerd. Bij het afwickelen van een onbeheerde nalatenschap was in één geval sprake van een mutatie in de stamgegevens zonder een zichtbaar onderbouwde interne controle. Dit betrof geen betaling in het primaire proces. Wel is vastgesteld dat aan de juiste persoon is betaald.

Aansluitend hebben wij data-analyses uitgevoerd op mutaties van de crediteuren stamgegevens, op handmatige betalingen (inclusief op mogelijke dubbele betalingen), toepassing van het 4-ogen principe, aansluiting vastgesteld van de hashtotals van de bankapplicatie met de hashtotals in het ERP pakket en vastgesteld dat betalingen in ING IBP zijn afgehandeld. Daarnaast hebben wij steekproeven uitgevoerd op de verantwoorde inkoopkosten met achterliggende prestatieverklaringen en prestatie-onderbouwingen. Uit onze aanvullende controlewerkzaamheden (controle op betalingen inkoopposten en projectkosten aan rechthebbenden) zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Uit onze werkzaamheden volgen geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten.

B. Verklaring over de in het intern financieel jaarverslag 2023 opgenomen andere informatie

Het intern financieel jaarverslag 2023 omdat naast de financiële overzichten andere informatie, die bestaat uit:

- de samengevatte verantwoordingsstaat 2023 (pagina 2);
- de inleiding (pagina 4);
- de bedrijfsvoeringsparagraaf, (pagina 26 en 27) exclusief paragraaf 3.1. onderdeel rechtmatigheid; en
- het overzicht doelmatigheidsindicatoren per 31 december 2023 (pagina 28 tot en met 30).

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- niet strijdig is met de financiële overzichten en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die is vereist op grond van de verslaggevingsvoorschriften die zijn opgenomen in de door de entiteit gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in paragraaf 2.1 in de toelichting van de financiële overzichten.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle of anderszins, vastgesteld dat de andere informatie geen materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisen in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de financiële overzichten.

De leiding van het RVB is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de financiële overzichten

Verantwoordelijkheden van de leiding voor de financiële overzichten

De leiding van het RVB is verantwoordelijk voor het opmaken van de financiële overzichten in overeenstemming met de door de entiteit gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in paragraaf 2.1 in de toelichting van de financiële overzichten. In dit kader is de leiding van het RVB verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de leiding noodzakelijk acht om

het opstellen van de financiële overzichten mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de financiële overzichten**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van dit intern financieel jaarverslag nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de financiële overzichten afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis/ voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het RVB;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de leiding van het RVB en de toelichtingen die daarover in de financiële overzichten zijn opgenomen;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de financiële overzichten en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de financiële overzichten de onderliggende transacties en gebeurtenissen zonder materiële afwijkingen weergeven.

Wij communiceren met de leiding van het RVB onder andere over de geplande reikwijdte, timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 15 maart 2024

Auditdienst Rijk