

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Rijksvastgoedbedrijf

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Uw kenmerk

2022Z14057

Aantal bijlagen

Datum 23 september 2022
Betreft Beantwoording Kamervragen over ruimtelijke ordening in de
gemeente Katwijk

Hieronder treft u aan de beantwoording van de vragen van het lid Nijboer (PvdA)
over ruimtelijke ordening in de gemeente Katwijk (ingezonden d.d. 5 juli 2022,
kenmerk 2022Z14057).

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

2022Z14057

(ingezonden 5 juli 2022)

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over ruimtelijke ordening in de gemeente Katwijk

1. Bent u bekend met de artikelenreeks van RTV Katwijk over ruimtelijke ordening in de gemeente Katwijk?

Ja.

2. Klopt het dat het Rijksvastgoedbedrijf keer op keer de bouw van betaalbare woningen in de gemeente Katwijk belemmerde?

Ik herken me niet in het beeld dat het Rijksvastgoedbedrijf de bouw van betaalbare woningen keer op keer heeft belemmerd.

De aanleiding voor deze gebiedsontwikkeling lag in de kans voor woningbouw die door het vertrek van Defensie op vliegveld Valkenburg openlag. Dit in een regio waar al decennialang een grote vraag naar woningen is. Het Rijksvastgoedbedrijf (destijds GOB en later RVOB) heeft in 2006 een dubbele Rijksdoelstelling meegekregen. Enerzijds op gebied van woningbouw en natuur en anderzijds een zakelijke doelstelling van opbrengstmaximalisatie, rekening houdend met de vooraanstaande Rijksdoelen. Deze opstelling paste bij de toenmalige gedachte dat overheden zich richting de markt zakelijk dienden op te stellen. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in de gebiedsontwikkeling altijd naar een passend evenwicht gezocht binnen deze doelstellingen. Vanaf de eerste plannen wordt gewerkt met een programma en ontwerp dat tot stand komt op aangeven van de gemeente (zie verderop in dit antwoord).

Voormalig vliegveld Valkenburg (thans woongebied Valkenhorst) maakte tevens deel uit van een MIRT project voor de integrale verstedelijkingsopgave in Holland Rijnland (30.000 woningen), inclusief het realiseren van de ontsluiting van de Duin- en Bollenstreek via weg en OV (thans de Rijnlandroute en de HOV). Hiervoor is uiteindelijk door het Rijk circa 770 mln. euro toegezegd met een bijdrage vanuit het project Valkenburg van 22 mln. euro voor de infrastructuur, mede omdat de gebiedsontwikkeling doorslaggevend was voor het besluit om de Rijnlandroute te realiseren.

De basis voor de huidige opdracht ligt in de bestuurlijke afspraken over Unmanned Valley van 2018. Oorspronkelijk lag er een doelstelling voor financieel rendement en opbrengstmaximalisatie in de grondexploitatie. Deze financiële doelstelling is komen te vervallen met de bestuurlijke afspraken van 2018, voortkomend uit de bijsturing door de toenmalige staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Met andere woorden: er ligt geen winstdoelstelling meer op de gebiedsontwikkeling maar het is tevens niet de bedoeling dat er extra financiering vanuit het Rijk nodig is via de grondexploitatie. Er zijn reeds forse bijdragen vanuit het Rijk gedaan om het project mogelijk te maken, waaronder investeringen in infrastructuur in de omgeving, in Unmanned Valley, klimaatadaptatie en een subsidie vanuit de Woningbouwimpuls. Onderdeel van het project zijn ook nog de toekomstige investeringen in groen en recreatie in de omgeving en energieneutraliteit van het woongebied.

Het kader dat het Rijksvastgoedbedrijf voor de gebiedsontwikkeling heeft meegekregen (vanuit het Rijk, de regio en de gemeente) is de realisatie van een divers en evenwichtig woningbouwprogramma. Ook wordt met het huidige programma uitvoering gegeven aan het 'Masterplan Valkenburg' dat door de gemeenteraad van Katwijk is vastgesteld in 2014. De afgelopen jaren is het programma geregeld besproken in een Coördinatieoverleg van de gemeente Katwijk waar ook Holland Rijnland en omliggende gemeenten zijn vertegenwoordigd. Het programma voldoet aan de stedenbouwkundige planuitwerking en het bestemmingsplan 'Woongebied Valkenhorst' dat op 30 juni jl. is vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk.

Aanvullend hierop is in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf uit 2020 het volgende afgesproken: als er financiële ruimte binnen de gebiedsontwikkeling ontstaat dan kan deze ruimte worden ingezet voor het vergroten van het aandeel betaalbare woningen en voor aanvullende maatregelen op het gebied van energieneutraliteit. Dit sluit aan bij mijn insteek om het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Daarnaast zal na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de markt worden uitgedaagd op hedendaagse en toekomstbestendige plannen. Aanvullend hebben de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf een regulering van betaalbare woningen vastgelegd waarmee betaalbare woningen ook op termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.

3. Klopt het dat daarmee de versterking in de nieuwe wijk toenam en de kwaliteit achteruit kachelde en dat ten opzichte van de oorspronkelijke planning veel groen in de wijk is opgeofferd?

Gemeenten (zo ook Katwijk) stellen de ruimtelijke, kwalitatieve en economische kaders voor een gebiedsontwikkeling. De betreffende gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf werken dit daarna uit in (stedenbouwkundige) plannen. De omvang van wegen, groen en dergelijke in de nieuwe wijk worden bepaald door de gemeente. De gemeente stelt de plannen vast in de gemeenteraad.

De afgelopen jaren is op verzoek van de gemeente Katwijk een aantal wijzigingen doorgevoerd in de kaders, waaronder inpassing van een bedrijventerrein voor 'unmanned' technologie (Unmanned Valley), verandering van het watersysteem met kreken, aanpassing van het waterpeil in het plangebied, meer 50 km-wegen en archeologie. Daarnaast is door de toevoeging van 600 betaalbare woningen in de bestuurlijke afspraken van 2020 het totaal aantal woningen toegenomen naar 5.600. Deze wijzigingen hebben invloed op de opzet en woningdichtheid van de wijk. Maar ook na deze wijzigingen zijn de kwaliteitsambities voor de woonlocatie 'Valkenhorst' onveranderd gebleven. Valkenhorst wordt ontwikkeld als een nieuwe dorpskern met een eigen en groen karakter binnen de gemeente Katwijk. De kernwaarden van Valkenhorst zijn: de mens centraal, water en kreken als (historisch) DNA, veel beleef- en bruikbaar openbaar groen, en een dorpskarakter. Deze kernwaarden zijn leidend geweest voor de stedenbouwkundige planuitwerking en het bestemmingsplan en zullen dat ook zijn voor de verdere uitwerking.

Voor de omliggende gebieden, die op de woonlocatie aansluiten, liggen er concrete plannen voor groen- en recreatieve versterking. Het Rijksvastgoedbedrijf draagt daar ook aan bij.

4. Hoe kan het dat de verhoudingen tussen de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf zo zijn verhard? Stelde het Rijksvastgoedbedrijf als machtige partij zich naar uw oordeel daarin fatsoenlijk op?

Gemeenten (en provincies) stellen de ruimtelijke kaders en bepalen de bestemmingswijziging. De gemeente Katwijk is voor Valkenhorst het bevoegd gezag en beschikt over het planologisch instrumentarium om de herontwikkeling mogelijk te maken of tegen te houden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft op haar beurt het leeuwendeel (ca. 90%) van de te ontwikkelen gronden in eigendom en is de belangrijkste initiatiefnemer om tot realisatie van woningen te komen.

De gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf zijn dus wederzijds afhankelijk van elkaar om de ontwikkeling tot stand te brengen, zoals dat ook voor andere gebiedsontwikkelingen in het land het geval is. Beide partijen zijn op hun beurt weer afhankelijk van de medewerking van en samenwerking met de provincie Zuid-Holland en de gemeente Wassenaar.

Genoemde wederzijdse afhankelijkheden, scopewijzigingen en de vertragingen die zijn opgetreden hebben hun weerslag gehad op de onderlinge verhoudingen. Uiteraard spelen externe ontwikkelingen als de financiële crisis (periode 2009 – 2015) of wijzigingen in wet- en regelgeving (bijvoorbeeld op gebied van stikstof vanaf 2019) ook een belangrijke rol. Dit kan in het geval van Valkenburg het beste worden geïllustreerd aan de hand van de volgende tijdsbeschrijving op hoofdlijnen:

- 2006: start van het gebiedsontwikkelingsproces en 6 jaar planvorming met de gemeente Katwijk tot aan het concept masterplan.
- 2012: 'eerst bewegen dan bouwen' conditie vanuit de gemeente Katwijk, eerst aanleg van de Rijnlandroute alvorens de gemeente Katwijk het masterplan wil vaststellen.
- 2013: het masterplan wordt vastgesteld, maar de planning van locatie Valkenburg wordt binnen de gemeente Katwijk naar achteren geschoven gedurende de financiële crisis.
- 2014-2015: in 2014 en 2015 zijn concept-samenwerkingsovereenkomsten met de gemeente Katwijk opgesteld, dit heeft niet tot definitieve afspraken geleid.
- 2016: de wens van een private partij en het bestuur van de gemeente Katwijk voor inpassing van 25 ha bedrijventerrein met een landingsbaan voor drones (Unmanned Valley) in het woongebied. Verzoek vanuit de gemeente Katwijk voor aanpassing van het masterplan.
- 2017: een nieuwe ruimtelijke visie van de gemeente Katwijk voor locatie Valkenburg waarin wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde masterplan vanuit de gemeente worden doorgevoerd. Het voorgenomen bestemmingsplan van de gemeente Katwijk wordt hiervoor stilgelegd.
- 2018: de impasse over wijzigingen in het masterplan resulteert in de bestuurlijke afspraken over Unmanned Valley van 2018.
- 2020: een nieuwe impasse resulteert na een mediationtraject in de bestuurlijke afspraken van 2020 met door de provincie gedicteerde mijlpalen voor vaststelling van het bestemmingsplan eind 2020. Medio 2020 sluiten de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf hiervoor een samenwerkingsovereenkomst. Eind 2020 levert de gemeente Katwijk het concept-bestemmingsplan op.
- 2021: de gemeente Katwijk stelt condities voordat over wordt gegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.
- 2022: na een bestuurlijk overlegtraject wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk.

In periodes van langdurige bestuurlijke onderhandelingen komt het regelmatig voor dat er druk komt op de onderlinge relaties. De belangrijke mijlpaal van een door de gemeenteraad van Katwijk vastgesteld bestemmingsplan is inmiddels bereikt. Ik ga ervanuit dat we zo snel mogelijk met de bouw van de woningen kunnen starten om daarmee een bijdrage te leveren aan de grote woningbouwopgave in deze regio.

5. Met welk doel is het Rijksvastgoedbedrijf op pad gestuurd; met het genereren van maximale opbrengst of met het bezit bijdragen aan maximale welvaart?

Zie de beantwoording van vraag 2.

6. Heeft het Rijksvastgoedbedrijf wel opvolging gegeven aan aangenomen Kamermoties om voldoende betaalbare woningen te realiseren? Waaruit blijkt dat dan?

De gebiedsontwikkeling loopt sinds 2006 en het Rijksvastgoedbedrijf heeft te voldoen aan de kaders die daarvoor vastgesteld zijn. Het woningbouwprogramma is destijds op aangeven van lokale en regionale wensen en beleidskaders tot stand gekomen en kent de volgende uitgangspunten: een programma van oorspronkelijk 5.000 woningen, waarbij 70% van het programma voor de regio is bestemd en 30% voor de Katwijkse bevolking. Het programma bevat 500 woningen in een topwoonmilieu, dit is een beleidsopdracht vanuit de toenmalige ministeries van VROM en EZ en is tevens onderdeel van het provinciaal beleid. Het resterende programma van 4.500 woningen bestaat voor 25% uit sociale huurwoningen, een percentage dat in regioverband is bepaald (Holland Rijnland).

Begin 2020 heeft de gemeente Katwijk de wens uitgesproken om in Valkenhorst meer betaalbare woningen te realiseren. Dit heeft geleid tot een aanvullende afspraak tussen de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Katwijk en Wassenaar en het Rijksvastgoedbedrijf om het bestaande woningbouwprogramma met 600 betaalbare woningen uit te breiden (bestuurlijke afspraak 2020). Deze extra 600 betaalbare woningen worden in deelgebied 1 gerealiseerd. Deelgebied 1 heeft 3.500 woningen waarvan circa 50% in het betaalbare segment (inclusief sociaal). De totale ontwikkeling van 5.600 woningen bestaat voor 36% uit betaalbare woningen en bevat 500 woningen in het topwoonmilieu. Medio 2020 zijn de contracten en financiële afspraken hierover afgerond en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Recent heb ik tijdens mijn werkbezoek aan voormalig vliegveld Valkenburg aangegeven een onderzoek te steunen naar hoe het aandeel betaalbare woningen in de volgende deelgebieden kan worden vergroot. Het is de bevoegdheid van provincie om met gemeenten programmatische afspraken te maken. Het is aan gemeenten om beleidsmatige wijzigingen in het programma door te voeren.

Het Rijksvastgoedbedrijf is een agentschap en zal daarom moeten voldoen aan het kader dat een gebiedsontwikkeling ten minste financieel neutraal moet zijn (het schrijven van zwarte cijfers). Bij het afwijken van lopende contracten en bij uitvoering van moties (vergroten aandeel betaalbare woningen op Rijksgrond) is dit kader ook van toepassing. Gezien de fase waarin het project zich bevindt zullen aanvullende middelen nodig zijn om woningen in de vrije sector om te zetten naar betaalbare woningen.

Als reactie op de aangenomen motie Grinwis is mijn ministerie een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om op rijksgronden meer betaalbare

woningbouw te realiseren. De uitkomst van dit (nog lopende) onderzoek wordt op afzienbare termijn verwacht en met uw Kamer gedeeld.

Daarnaast heb ik de woningbouwimpuls (WBI) om projecten met minimaal 50% betaalbare woningen financieel te ondersteunen. De gemeente Katwijk heeft hieruit reeds middelen toegekend gekregen voor de ontwikkeling van het eerste deelgebied van locatie Valkenburg.

7. Komt het vaker voor dat het Rijksvastgoedbedrijf de bouw van betaalbare woningen belemmert en bemoeilijkt? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom is dit dan in Katwijk wel zo gegaan?

Zie de beantwoording van vragen 2, 4 en 6.

8. Bent u bereid het Rijksvastgoedbedrijf expliciet opdracht te geven om bij te dragen aan maatschappelijke doelen zoals leefbare wijken en betaalbare woningbouw in plaats van alleen te sturen op financiële criteria?

Zie beantwoording van vraag 2 en 6.

Bijlage artikelenreeks van RTV Katwijk:

Deel 1: Dossier Valkenhorst: Zwarte cijfers, wisselgeld en relatiebemiddeling

Deel 2: Dossier Valkenhorst: Forse risico's, brandjes blussen en 36% betaalbaar

Deel 3: Dossier Valkenhorst: Overwerkte ambtenaren, miljoenentekort en uurtje factuurtje

De artikelenreeks is gebaseerd op WOB-verzoeken bij onder meer het Rijksvastgoedbedrijf. Het betreffende WOB-besluit is in te zien via:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2022/04/26/besluit-op-wob-verzoek-over-voormalig-vliegveld-valkenburg>