

Vergaderjaar 2021–2022

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 819

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 oktober 2021

Tijdens de Algemene Financiële Beschouwingen van 7 oktober jl. (Handelingen II 2021/22, nr. 3, Algemene Politieke Beschouwingen) is de motie van het lid Grinwis c.s. ingediend (Kamerstuk 35 925, nr. 94) waarin de regering wordt verzocht om aan woningbouwprojecten waarbij het Rijksvastgoedbedrijf als grondeigenaar betrokken is, evenals aan de woningbouwimpuls de eis te verbinden dat minimaal 50% van de te ontwikkelen woningen uit sociale en betaalbare huur- en koopwoningen bestaat. Ik heb begrip voor het probleem waar de heer Grinwis op wijst. Desalniettemin moet ik deze motie ontraden, dit licht ik in deze brief aan uw Kamer graag toe.

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) levert graag maatschappelijke meerwaarde op de terreinen landbouwtransitie, energietransitie en de woningbouwopgave. Dit heeft de Minister van BZK laten weten bij brief van 9 juli 2021 over de Verkenning actief grondbeleid (Kamerstuk 34 682, nr. 85). Wel is het RVB bij de verkoop van objecten of in erfpacht uitgeven van objecten gebonden aan het hanteren van markconforme prijzen en de staatssteunregels. Bij de verkoop van objecten overlegt het RVB met gemeenten over de toekomstige bestemming en gebruiksmogelijkheden die de objecten zullen krijgen. De gemeente is vervolgens het bevoegd gezag om het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening vast te stellen. Daarin kan het betaalbare segment geborgd worden. Hierin heeft het RVB geen formele rol en positie.

Niettemin wordt de door u geschetste behoefte van sociale en betaalbare koopwoningen onderkend en probeert het RVB daar optimaal aan bij te dragen, binnen de vastgestelde kaders en binnen opdrachten die daarvoor aan het RVB zijn verleend door departementen. Omdat het Rijksvastgoedbedrijf een baten-lastendienst is, dient een voorwaarde daarbij te zijn dat dit financieel sluitend is. Daarnaast dient er sprake te zijn van een verantwoorde verhouding van de doelgroep segmentatie in het licht van

het totale woningprogramma. Daarover gaat het RVB waar mogelijk in overleg met het bevoegd gezag.

In een groot aantal gevallen maken we hier afspraken over en noem ik graag enkele recente voorbeelden van maatschappelijke meerwaarde die het RVB heeft weten te bereiken op de woningmarkt. Bijvoorbeeld het Pieter Baan Centrum Utrecht, waarbij in het programma van eisen woningen voor verschillende doelgroepen zijn opgenomen met 25% sociale huur voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, 10% standaard sociale huur, 30% middenhuur en slechts 35% vrije sector. Een tweede voorbeeld is het Parnasgebied aan de Zuidas (eeuwigdurende erfpacht) waarbij in de nota van uitgangspunten voor 4.550 m² bruto vloeroppervlak (bvo) wonen wordt uitgegaan van 88% (in aantallen woningen) middeldure huur en 12% (in aantallen woningen) vrije sector koopwoningen. Een derde voorbeeld is te vinden in Rotterdam. Daar heeft het RVB in 2021 een object aan de Kralingse Plaslaan Rotterdam aan de gemeente Rotterdam verkocht, dat nu onderdak biedt aan dak- en thuisloze jongeren. Een vierde voorbeeld zijn de pilotprojecten Skills in de Stad in Maastricht en Leeuwarden, waar het RVB leegstaande panden wil gaan inzetten voor kwetsbare jongeren. In samenwerking met de gemeenten en sociale ondernemers krijgen jongeren een eigen veilige woonplek in combinatie met een programma van werken, leren en coaching. Na ca. twee jaar stromen de deelnemers door naar een eigen definitieve woonplek. Daar worden op dit moment afspraken over gemaakt met lokale partijen. Er wordt hard gewerkt om te proberen deze projecten binnenkort te laten starten.

De heer Grinwis heeft tijdens zijn inbreng in de Algemene Financiële Beschouwingen ook gesproken over de ontwikkeling van locatie Valkenburg. Voor dit gebied is in het bestemmingsplan opgenomen dat, behoudens de woningbehoefte uit het provinciaal beleid, 25% sociale woningbouw wordt ontwikkeld. De herkomst van die afspraken loopt terug tot 2018 en alle afspraken zijn in 2020 contractueel vastgelegd. Ook is in de afspraken opgenomen dat sprake moet zijn van een minimaal neutrale grondexploitatie. Zoals ik in de kamerbrief (Kamerstuk 32 847, nr. 637) heb gemeld zijn deze afspraken erop gericht om zo snel mogelijk nieuwe en betaalbare woningen in dit gebied te realiseren. In de afspraken tussen de gemeente en het RVB ligt 17,5% vast voor het middensegment (met een streven naar 20% overeenkomstig de regionale Woonvisie). De rest is inderdaad vrij en kan in het duurder segment vallen.

Concluderend onderken ik de wens tot meer sociale en betaalbare huur- en koopwoningen, maar wegens de financiële consequenties en omdat het vaststellen van de toekomstige bestemming en gebruiksmogelijkheden bij het bevoegd gezag ligt, moet ik deze motie ontraden.

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.W. Knops