

Vergaderjaar 2021–2022

30 985

Beleidsdoorlichting Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Nr. 55

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 12 mei 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de brief van 15 november 2021 inzake de beleidsdoorlichting artikel 9 Uitvoering Rijksvastgoedbeleid (Kamerstuk 30 985, nr. 50).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 10 mei 2022. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Hagen

De griffier van de commissie,
De Vos

Vragen en antwoorden

1. Wat zijn de doelstellingen van het Rijksvastgoedbeleid?

Antwoord

Het beleidsartikel uitvoeren Rijksvastgoedbeleid bevat twee hoofdoelstellingen.

- a. Het realiseren van de doelmatige huisvesting van de Hoge Colleges van Staat, het Ministerie van Algemene Zaken en het Koninklijk Huis en het beheren van monumenten met erfgoedfunctie die naar hun aard niet geschikt zijn voor Rijkshuisvesting en het uitvoeren van Rijkshuisvestingsbeleid.
- b. Het beheer van materiële activa met als doelstelling het realiseren van een optimaal financieel resultaat en maatschappelijk rendement bij het verwerven, beheren, ontwikkelen en vervreemden van materiële activa van/voor het Rijk voor het realiseren van de Rijksdoelstellingen, gerelateerd aan de strategische opgaven van het kabinet.

2. Hoeveel procent van de grond in het bezit van het Rijk is direct en welk percentage is op langere termijn geschikt voor woningbouw?

Antwoord

Uw Kamer is op 5 november 2020 (Kamerstuk 32 847, nr. 691) geïnformeerd over de mogelijkheden om vastgoed van het rijk in te zetten voor woningbouw. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een kleine 90.000 ha rijksgronden in beheer. Deze oppervlakte bestaat onder meer uit:

- Agrarische gronden (ca. 41.000 ha). Deze grond is grotendeels gelegen in de Wieringermeer en Flevoland. Deze gronden zijn in (erf)pachtcontracten uitgegeven en worden door agrariërs agrarisch gebruikt. Van deze agrarische gronden is naar verwachting ca 3.000 ha (geheel gelegen in de provincie Flevoland) geschikt om als potentiële bouwlocatie te dienen. Daarvan is of wordt ca 1.800 ha reeds betrokken bij de woningbouwplannen.
- Gronden die het Rijksvastgoedbedrijf beheert voor Defensie (ruim 34.000 ha). Deze gronden zijn voor Defensie nodig voor hun primaire bedrijfsproces. Een deel van deze oppervlakte kan mogelijk op termijn vrijkomen voor andere doelen als deze voor het eigen bedrijfsproces van Defensie niet meer nodig zijn. Hierbij verwijs ik naar de hoofdlijnenbrief Defensie van 11 februari j.l. (kamerstuk 35 925 nr. 59). Dit zal de komende tijd samen met Defensie moeten worden uitgewerkt.

3. Hoeveel procent van het bestaande vastgoed in het bezit van het Rijk is geschikt voor woningbouw?

Antwoord

Een percentage is op dit moment nog niet te noemen. De huidige eigendomsvoorraad van het Rijksvastgoedbedrijf bedraagt 4,7 mln m² bvo. Een deel daarvan is naar verwachting binnen een aantal jaren niet meer nodig voor rijkshuisvesting. Welk deel zal bijvoorbeeld moeten blijken uit de in de tweede helft van dit jaar te actualiseren masterplannen voor rijkskantoorhuisvesting. Vastgoed dat niet meer benodigd is voor rijkshuisvesting komt in principe in de verkoopportefeuille. Het Rijksvastgoedbedrijf onderzoekt de komende maanden hoeveel daarvan geschikt is te maken voor woningen.

Ook zal samen met Defensie worden gezien in hoeverre vrijkomend vastgoed van Defensie hierbij kan worden betrokken als dit niet benodigd

is voor het eigen bedrijfsproces van Defensie. Hierbij verwijs ik naar de hoofdlijnenbrief Defensie van 11 februari jl. (Kamerstuk 35 925 X, nr. 59).

4. Hoeveel koopwoningen wil het Rijk in het betaalbare segment, uitgesplitst naar sociale koop en vanaf sociale koop tot en met de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie), op eigen grondposities realiseren, en hoeveel via bestaand vastgoed in het bezit van het Rijk?

5. Hoeveel sociale huurwoningen wil het Rijk realiseren op eigen grondposities en hoeveel via bestaand vastgoed in het bezit van het Rijk?

6. Hoeveel huurwoningen in het middensegment wil het Rijk realiseren op eigen grondposities en hoeveel via bestaand vastgoed in het bezit van het Rijk?

Antwoord

Het Rijksvastgoedbedrijf ontwikkelt zelf geen woningen. De beschikbare en geschikte gronden voor potentiële woningbouw zullen worden aangeboden aan gemeenten, woningbouwcoöperaties en projectontwikkelaars. Het Rijksvastgoedbedrijf faciliteert deze partijen door het beschikbaar stellen van de gronden. Er is dan ook geen doelstelling over het op eigen grondposities realiseren van een bepaald aantal woningen in een bepaald segment.

7. Wat is het rendement dat het Rijksvastgoedbedrijf op nieuw te bouwen woningen wil maken?

Antwoord

Het Rijksvastgoedbedrijf kent geen rendementsdoelstelling op nieuw te bouwen woningen.

8. Is het Rijksvastgoedbedrijf bereid een verlies te nemen op nieuw te bouwen woningen?

Antwoord

Het Rijksvastgoed ontwikkelt geen woningen en daardoor is er ook geen sprake van eventuele verliezen noch de bereidheid deze te nemen.

9. Welke mogelijkheden heeft het Rijk om in te grijpen wanneer grond onnodig braak ligt en/of woningbouw vertraagd wordt?

Antwoord

Op 11 februari 2021 is uw Kamer geïnformeerd (Kamerstuk 32 847, nr. 721) over de invulling van de gewijzigde motie van het lid Nijboer (Kamerstuk 32 847, nr. 610) over wettelijke mogelijkheden voor gemeenten om braakliggende terreinen te benutten. Daarbij is ingegaan op de mogelijkheden die gemeenten hebben om vertragingen bij woningbouwtrajecten te voorkomen. Het primaat tot ingrijpen ligt bij de gemeenten. Wanneer lokaal niet tot een oplossing gekomen kan worden dan kan het Rijk doorzettingsmacht gebruiken. Daarvoor zijn verschillende instrumenten, zoals

- het geven van een proactieve aanwijzing om een bestemmingsplan te wijzigen,
- het aan zich trekken om vanwege nationale belangen om een inpassingsplan op te stellen of een omgevingsplan op te stellen
- de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen aan zich trekt omdat dit op grond van het algemeen belang is geboden

Wanneer bovenstaande instrumenten niet de gewenste uitwerking hebben, kan in een uiterst geval de Minister, zonder een aanvraag van de eigenaar van de gronden, een vergunning kan verlenen.

10. Voor welke doelgroepen worden nieuw te bouwen woningen gerealiseerd en om hoeveel woningen gaat het per doelgroep?

Antwoord

In het programma Woningbouw, dat op 11 maart (Kamerstuk 32 847, nr. 878) aan uw Kamer is aangeboden, wordt de aanpak beschreven om de woningbouw te versnellen met als doel de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en het bereiken van 100.000 nieuwe woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Het kabinet streeft ernaar dat ten minste twee derde van de nieuwe huur- en koopwoningen betaalbare zijn voor mensen met een lager- en middeninkomen. Van de 600.000 betaalbare woningen streven we naar 350.000 middenhuur en betaalbare koop, en 250.000 nieuwe sociale huurwoningen die door corporaties worden gebouwd. Dit laatste met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, onder wie aandachtsgroepen als dak- en thuisloze mensen en statushouders.

11. Wie verzorgt het beheer van nieuw te bouwen woningen?

Antwoord

Na de ontwikkeling van de woningen op door eventueel Rijksvastgoedbedrijf aan gemeenten of projectontwikkelaars verkochte gronden zal het beheer situationeel afhankelijk door de betrokken partijen worden ingevuld.

12. Hoe groot is de huidige leegstand afgemeten in vierkante meter?

Antwoord

De rijkshuisvestingsvoorraad (eigendom en aanhuur) bedraagt 5,68 mln m² bruto vloeroppervlakte (bvo), waarvan 4,96 mln m² bvo door het Rijksvastgoedbedrijf is verhuurd aan departementen. Er is sprake van 41.000 m² frictieleegstand. Circa 315.000 m² betreft leegstand van gebouwen die in afwachting zijn van afstoot en tot slot is een volume van 367.000 m² thans niet verhuurd vanwege renovatie.

13. Waarom ligt de focus van de beleidsdoorlichting op de governance en de financieringssystematiek, en niet op de doeltreffendheid en doelmatigheid van beleid?

Antwoord

Het onderzoek heeft zich conform het plan van aanpak nadrukkelijk ook gericht op de vraag welke factoren een doelmatige en doeltreffende uitvoering hebben bevorderd of juist belemmerd en op de vraag of er in de afgelopen jaren ontwikkelingen zijn geweest die de ontvangsten in positieve of negatieve zin hebben beïnvloed, welke gevolgen dit heeft en hoe hiermee wordt omgegaan. In antwoord op deze vragen geven de onderzoekers in het eindrapport een aantal aanbevelingen, waarop ik in de begeleidende brief bij de eindrapportage ben ingegaan.

Wel is afgezien van een doorrekening van een zogenoemde -20% variant. Binnen de scope van het onderzoek is namelijk alleen bij het programma Groene

Technologieën (begroting 2020: € 2,5 mln.) sprake van meer beleidsmatige activiteiten.

De overige uitgaven en ontvangsten hangen vooral samen met uitvoering conform vastgestelde kaders buiten het beleidsartikel zelf.

14. Waarom is de beleidsdoorlichting uitgevoerd door het Rijksvastgoedbeleid zelf en niet door een onafhankelijke partij?

Antwoord

Het gaat hier om een uitvoeringsartikel dat ondersteunend is aan de beleidsdoelstellingen die op andere begrotingsartikelen worden gerealiseerd.

Van specifieke posten zijn mede ten behoeve van deze doorlichting door onafhankelijke externen evaluaties uitgevoerd waarvan de uitkomsten zijn meegenomen in deze doorlichting.

Daarnaast heeft een externe deskundige de evaluatie gedurende het proces en aan het eind van het proces methodologisch getoetst, waardoor er een extra waarborg is ingebracht voor een goed en onafhankelijk onderzoek.

15. Hoe wilt u zorgen dat in toekomstige beleidsdoorlichtingen wel conclusies kunnen worden getrokken over doeltreffendheid en doelmatigheid?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 13.

16. Op welke wijze wordt er invulling gegeven aan de constatering dat het delen en verspreiden van lessons learned uit het programma Groene Technologie nog niet structureel gebeurt?

Antwoord

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft na de externe evaluatie een verbeterprogramma in gang gezet. De verbetermaatregelen zijn:

- het versterken van intern opdrachtgeverschap in een Rijksvastgoedbedrijf breed overleg;
- het uitbreiden van het kernteam naar een netwerk van contacten uit het primair proces;
- het programma is aangesloten bij het Rijksvastgoedbedrijf Kennismanagement dat volop in ontwikkeling is;
- inzet op communicatieactiviteiten die bijdragen aan kennisdeling

Met name de aansluiting met het kennismanagement en de inzet op communicatieactiviteiten moet bijdragen aan de verspreiding van de lessons learned.