Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2020–2021

31 490 Vernieuwing van de rijksdienst

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 293

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 december 2020

In mijn brief aan uw Kamer van 29 juni 2018[1]informeerde ik u over mijn voornemen rijksvastgoed zo in te zetten dat het bijdraagt aan een optimaal financieel en maatschappelijk rendement. Toen ik deze koers inzette was het Rijksvastgoedbedrijf als organisatie primair gericht op doelmatige uitvoering van de kerntaak – rijkshuisvesting – en lag de nadruk op financiële sturing. Met het rijksvastgoed is het ook mogelijk om oplossingsrichtingen te vinden voor de grote opgaven waar het kabinet zich voor gesteld ziet. Dit geldt zeker als het Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer gezamenlijk optrekken. Samen beschikken deze uitvoeringsorganisaties over een interessant en divers areaal aan vastgoed, expertise en uitvoeringskracht. Zij zijn in staat hun uitvoeringskracht te verbinden aan complexe beleidsvraagstukken om zo samen met lokale en regionale partners tot resultaten te komen. Gelet op de huidige urgente maatschappelijke opgaven, waaronder de woningbouwopgave, de stikstofproblematiek de biodiversiteitsopgave, de energietransitie, klimaat-adaptatie, de bossenstrategie en ook de COVID-19 pandemie is de behoefte aan een maatschappelijk georiënteerde en integrale aanpak alleen maar toegenomen. Uiteraard blijven ook financiële randvoorwaarden en de kerntaken van de verschillende departementen overeind.

Om die veronderstelde meerwaarde te toetsen startte ik in 2018 het Regionaal Ontwikkelprogramma (ROP). In 2019 informeerde ik u reeds over de voortgang van het programma[2]. Met deze brief maak ik na twee jaar ROP in deze tussenevaluatie de balans op: welke lessen komen er uit het ROP en wat betekent dit voor de toekomst? Naast de geleerde lessen informeer ik u over de eerste multipliereffecten van het ROP bij het

[1] De brief van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 juni 2018 inzake het Regionaal Ontwikkelprogramma, Kamerstuk 31 490, nr. 240.

[2] De brief van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 2 juli 2019 inzake de voortgang van het Regionaal Ontwikkelprogramma, Kamerstuk 31 490, nr. 256.

kst-31490-293
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2020

Rijksvastgoedbedrijf zelf; initiatieven waarbij de focus eveneens ligt op vergroting van het maatschappelijk rendement. Ook breng ik u op de hoogte van de gesprekken tussen betrokken beleidsdepartementen en de uitvoeringsorganisaties Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer om te onderzoeken hoe het rijksvastgoed structureler kan worden ingezet ter vergroting van het maatschappelijk rendement.

Voortgang Regionaal Ontwikkelprogramma

Bij aanvang van het ROP zijn acht projecten geselecteerd rondom de thema's duurzaamheid, woningbouw en sociaaleconomische kansen. Het afgelopen jaar zijn in de projecten belangrijke stappen gezet. Hieronder informeer ik u aan de hand van de drie thema's kort over de voortgang binnen enkele van deze projecten. Voor het volledige voortgangsoverzicht verwijs ik u naar bijlage 1.

Duurzaamheid

Het programma EnergieRijk Den Haag (ERDH) is een uniek bestuurlijk samenwerkingsverband met drie initiatiefnemers – de gemeente Den Haag, provincie Zuid-Holland, het Ministerie van BZK – en diverse andere (semi)overheidsorganisaties zoals de SER en private partners. Het programma richt zich op het volledig verduurzamen van de belangrijkste (semi-)publieke gebouwen in het centrumgebied van Den Haag, uiterlijk in 2040. Voor deze gebiedsgerichte oplossingen zijn technische- en economische schaalgrootte belangrijke randvoorwaarden. De alliantie is het afgelopen jaar versterkt met nieuwe deelnemers – de Unie van Waterschappen en de Bank Nederlandse Gemeenten – die naast hun gebouwen nadrukkelijk ook hun eigen expertisegebieden inbrengen. De scope van de opgave bestrijkt inmiddels 30 omvangrijke objecten waaronder ministeries, Provincie- en Gemeentehuis en het Binnenhofcomplex (ca. 1.25 miljoen m^2 bruto vloeroppervlak). Naast de verduurzaming van de gebouwen zelf, is het doel om aan de hand van deze omvangrijke casus te *experimenteren* en te leren over hoe de energietransitie in de praktijk gebiedsgericht vorm krijgt. Zo kunnen ontwikkelde kennis, geleerde lessen en ervaringen worden hergebruikt door andere (publieke) vastgoed-eigenaren die voor vergelijkbare opgaven staan. Om deze kennis breed beschikbaar te stellen – ook voor volgende generaties duurzaamheidsprofessionals – is het Rijksvastgoedbedrijf een formele samenwerking aangegaan met het lectoraat Gebouwde Omgeving van Avans Hogescholen.

Woningbouw

Op het voormalig marinevliegkamp **Valkenburg** werken de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf samen aan de ontwikkeling van een nieuwe wijk van 5600 woningen. De wijk wordt energieneutraal, krijgt een bevaarbaar krekenlandschap en een goed netwerk van wandel- en fietspaden naar naastgelegen natuurgebieden. In september 2020 hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, als vervolg op de bestuurlijke afspraak van maart 2020. Ook heeft de gemeenteraad in september het stedenbouwkundig raamwerk voor het noordelijk deel met de eerste 3500 woningen vastgesteld. Dit raamwerk vormt de basis voor het bestemmingsplan dat nog dit jaar in procedure wordt gebracht. Met het definitieve bestemmingsplan start het Rijksvastgoedbedrijf vanaf medio 2021 met verkoop van grond. Naar verwachting start in 2022 de woningbouw.

Als onderdeel van het verstedelijkingsprogramma **Almere 2.0**, is de kavel voor de 1000e woning in Oosterwold verkocht. In totaal zullen in

Oosterwold 15.000 woningen worden gebouwd, welke mede invulling geven aan de woningbouw-urgentie in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Er wordt gewerkt aan de beslissing om de 2e fase Oosterwold te starten en de invulling daarvan.
In aansluiting op – en in samenhang met – deze woningbouwopgave wordt door de gemeente Almere, het Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer gewerkt aan een groene infrastructuur ter realisatie van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Hiermee krijgt Oosterwold een groene landschapsstructuur met tal van belevings- en gebruiksmogelijkheden.

In het kader van de gevraagde woningbouwversnelling, de uitvoeringsagenda Almere 2.0 en de moties uit het Woondebat werkt RVB samen met de regio verschillende perspectieven van woningbouw, verstedelijking, verdichting en bereikbaarheid uit, waaronder Almere Pampus. Voor Almere Pampus worden varianten uitgewerkt tussen de 25.000 en 35.000 woningen afhankelijk van de te nemen bereikbaarheidsmaatregelen en verstedelijkingsvorm. In dit kader is reeds de studie Alternatieve bekostiging IJmeerverbinding opgeleverd, is het MIRT-onderzoek Amsterdam Bay Area gestart en wordt in het najaar het gezamenlijke Handelingsperspectief Oostflank MRA opgeleverd. Dit Handelingsperspectief vormt de opmaat naar een volgende uitvoeringsagenda en is tevens bouwsteen voor de Verstedelijkingstrategie MRA, MIRT-afspraken en het programma «Samen Bouwen aan Bereikbaarheid.

Voor het binnenstedelijke zonneveld te Almere dat – in meerdere hinderzones – langs de A6 ligt, wordt de uitvraag voor 20 hectare voorbereid.

Sociaaleconomische kansen

Voor het pilotproject **Skills in de Stad** zet het Rijksvastgoedbedrijf leegstaand vastgoed in om – samen met twee gemeenten en lokale partijen – aan uitgevallen jongeren zonder startkwalificatie een samenhangend programma van leren werken, wonen en coaching aan te kunnen bieden onder één dak. Skills in de Stad is een innovatieve aanpak in het sociale domein en koppelt deze aanpak aan het fysieke domein. Uit de MKBA Skills in de Stad blijkt dat de integrale aanpak tot aanzienlijke besparingen zal leiden in het sociale domein bij de aanpak van deze doelgroep. In samenspraak met de gemeente Maastricht is de voormalige kazerne van de Koninklijke Marechaussee als beoogde locatie aangewezen. Hiervoor is in september 2019 een intentieverklaring getekend. Volgend op de intentieovereenkomst, heeft het Rijksvastgoedbedrijf als eerste in Maastricht onderzocht op welke wijze het betreffende rijksvastgoed (de voormalige KMar kazerne) ingezet kan worden voor Skills in de Stad. Gezien de samenwerking tussen lokale partijen die de afgelopen twee jaar is gevormd rond de ontwikkeling van het project in Maastricht, zou een openbare verkoop op dit moment niet leiden tot uitvoering van dit pilotproject. Verder wordt dit project ook door de bewindslieden van VWS en SZW als een belangrijke vernieuwing in de aanpak van de problemen van kwetsbare jongeren gezien. Mede ingegeven door hun steun en in het belang van het project heb ik daarom bij wijze van uitzondering en alleen voor de pilot Maastricht ingestemd met een onderhandse verkoop van de voormalige KMar Kazerne aan de Skills in de Stad exploitant in Maastricht. Deze exploitant zal naast de Coöperatieve Vereniging Porthos een speciale maatschappelijke BV oprichten. Ik heb dat gedaan met de nodige waarborgen door een marktconforme verkoopprijs gebaseerd op twee taxaties, een eerste recht van terugkoop en een meerwaardeclausule.

Ook met de gemeente Leeuwarden werd in september 2019 een intentieverklaring getekend. Voor de pilot in Leeuwarden onderzoek ik andere manieren om het vastgoed direct te koppelen aan het gewenste gebruik en die voldoen aan het criterium van openbaarheid.

De integrale aanpak van Skills in de Stad wordt inmiddels breed gedragen en enkele andere gemeenten hebben deze aanpak inmiddels overgenomen met inzet van eigen vastgoed. Het pilotproject Skills in de Stad is aanleiding geweest voor een opdracht aan het RVB van mijn collega van VWS om in 23 gemeenten leegstaand publiek- en maatschappelijk vastgoed (met name ook niet-rijksvastgoed) te inventariseren en te beoordelen op geschiktheid voor structurele huisvesting van deze groeiende groep dak- en thuislozen.

Evalueren en lessen trekken uit de samenwerking

In mijn brief van 2018[1] zegde ik toe het Regionaal ontwikkelprogramma na twee jaar te evalueren. Deze evaluatie is hieronder uitgewerkt aan de hand van zeven lessen. De lessen zijn gebaseerd op de voortgang van de ROP-projecten, de inzichten uit de analyse die in 2019 door het Economisch Instituut voor de Bouw is uitgevoerd en diverse rapporten over de maatschappelijke waarde van rijksvastgoed[3]. Ook verschillende trajecten en verkenningen waarin samen met betrokken departementen en de andere uitvoeringsdiensten wordt gewerkt aan het realiseren van maatschappelijke meerwaarde met rijksvastgoed hebben tot waardevolle inzichten geleid. In de lessen ga ik ook in op mijn toezegging om tot een afwegingskader voor het bepalen van maatschappelijke meerwaarde bij de inzet van rijksvastgoed te komen.

1. Schaal en diversiteit rijksvastgoedportefeuille: hefboom voor verandering

Het Rijksvastgoedbedrijf beschikt met 12 miljoen m^2 gebouwen en circa 89.000 hectare gronden over een omvangrijke vastgoedportefeuille. Een deel van deze portefeuille kan mogelijk worden ingezet en zo een belangrijke bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven als woningbouw, de energietransitie en het aanjagen van innovatie. In Oosterwold, een gebied van 46 km^2 onderzoeken het Rijk en de gemeenten Almere en Zeewolde nieuwe woonvormen zoals «tinyhousing» en «off-grid», is er aandacht voor de groene woonomgeving en worden circulaire en flexibele bouwmethodes toegepast. Uiteindelijk worden er in dit gebied 15.000 nieuwe woningen gebouwd. In Den Haag werkt het Rijk binnen het programma EnergieRijk Den Haag op transparante wijze samen met zijn partners op basis van gedeelde belangen aan de wording van het eerste WKO net (warmte- en koudeopslag) in bestaand stedelijk gebied. Door rijks-, provinciaal-, gemeentelijk- en privaat vastgoed als vliegwiel in te zetten kan de benodigde schaalgrootte worden gecreëerd om deze ontwikkeling mogelijk te maken en zo innovatie te stimuleren. Zowel Oosterwold als EnergieRijk Den Haag leveren waardevolle inzichten op voor de rest van Nederland. Door de aanpak uit deze projecten door te ontwikkelen en te standaardiseren ontstaan er kansen voor opschaling. Zo zijn de routekaarten verduurzaming die het Rijksvastgoedbedrijf voor de gehele kantorenportefeuille hanteert gebaseerd op het format van de gebouwtransitiepaden die voor EnergieRijk Den Haag werden ontwikkeld.

---

[3] Economisch Instituut voor de Bouw, De maatschappelijke waarde van rijksvastgoed: Een verkenning aan de hand van acht regionale ontwikkelprojecten, mei 2019. Het rapport is bijgevoegd bij de Kamerbrief met Kamerstuk 31 490, nr. 256.

De potentiele bijdrage van rijksvastgoed aan maatschappelijke opgaven wordt bovendien breed onderschreven door tal van organisaties. Voorbeelden hiervan zijn de onderzoeken van de Algemene Rekenkamer (2015)[4] en de Rli (2014)[5] welke mede aanleiding vormden het ROP te starten. Meer recent – in oktober 2020 – heeft het College van Rijksadviseurs (Cra) het advies «Rijk als rentmeester, Sturen op maatschappelijke meerwaarde» gepubliceerd. In dit advies roept het Cra het Rijksvastgoedbedrijf op om maatschappelijke meerwaarde in toekomstige afwegingen rondom investeringen integraal mee te wegen. Het Cra betoogt dat de noodzaak hiertoe alleen maar is toegenomen als gevolg van de complexe opgaven waarvoor de samenleving zich gesteld ziet. Het advies biedt een aantal waardevolle aanknopingspunten om hier invulling aan te geven. Ook de eerdergenoemde analyse van het Economisch Instituut voor de Bouw concludeert dat er verschillende kansrijke routes zijn om meer maatschappelijk rendement te realiseren met het rijksvastgoed, waarvan sommigen zelfs met een positief financieel rendement. In andere gevallen moet worden afgewogen of de maatschappelijke baten opwegen tegen de soms hoge kosten die kunnen samenhangen met het realiseren van beleidsambities.

2. Samenwerking biedt kansen voor meerwaarde

Zoals aangekondigd in mijn brief aan uw kamer van 24 februari 2020[6] onderzoeken Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en het Rijksvastgoedbedrijf de mogelijkheden voor samenwerking bij het inzetten van rijksvastgoed voor maatschappelijke doelen. Uit een eerste gezamenlijke analyse naar de maatschappelijke potentie van de gecombineerde portefeuilles van de drie diensten blijkt dat de meerwaarde van samen optrekken groot kan zijn. Samen beschikken de partijen over meer massa en een groter netwerk in de regio. Daarnaast zijn de portefeuilles en expertisegebieden van de drie partijen verschillend, maar daardoor ook juist complementair. Het Rijksvastgoedbedrijf opereert primair in stedelijk gebied en beschikt over een portefeuille landbouwgronden, Staatsbosbeheer is gespecialiseerd in groen- en natuurontwikkeling en richt zich met het programma Groene metropool op groene verstedelijking; Rijkswaterstaat is vooral gericht op water- en wegeninfrastructuur en natuurbeheer in de Rijkswateren. De partijen dekken daarmee qua expertise en vastgoed gezamenlijk een belangrijk deel van het ruimtelijk domein. Om de potentiele synergie te benutten kan het verder uitbouwen van de samenwerking tussen de drie diensten een vervolgstap zijn.

Het Rijksvastgoedbedrijf zoekt ook samenwerking op regionaal niveau. De ROP-projecten worden veelal gekenmerkt door een nauwe samenwerking tussen regionale overheden, private partijen en het Rijksvastgoedbedrijf. Zo werken de provincies Flevoland en Noord-Holland, de betrokken gemeenten en het Rijk aan de realisatie van een opgave om in dit gebied 240.000 woningen tot 2030 te bouwen. Hierover informeerden de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en ik u in onze brief van 5 november jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 691). De provincie Flevoland geeft aan dat er tot 2050 in totaal 90.000 à 115.000 woningen in de gehele provincie kunnen worden gebouwd.

Een ander voorbeeld is het project **Tuinen van Moreelse** waarbij de gemeente Utrecht, ProRail, de Nederlandse Spoorwegen, pensioenuit-

---

[4] Advies AR 2014–2015, Kamerstuk 31 490, nr. 176.

[5] Advies Rli over de Rijksvastgoedportefeuillestrategie 2014: «Vrijkomend vastgoed, over maatschappelijke doelen en geld», december 2014.

[6] De brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake het afwegingskader voor rijksvastgoed, d.d. 24 februari 2020, Kamerstuk 31 490, nr. 273.

voerder MN, a.s.r. real estate en het Rijksvastgoedbedrijf samenwerken aan de transformatie van het verstedelijkte gebied Moreelse in Utrecht. Het belang van goede bestuurlijke samenwerking wordt onderstreept door het College van Rijksadviseurs en is één van de 10 overkoepelende principes in het recent gepubliceerde Panorama Nederland: «Zorg voor continuïteit en goede bestuurlijke samenwerking op alle niveaus»[7]. Tevens wordt door de gemeente Utrecht, ProRail, NS en het Rijksvastgoedbedrijf gewerkte aan een verkenning «Kansen boven en langs de sporen Utrecht».

3. Van sectoraal naar integraal

De ruimtelijk-maatschappelijke uitdagingen waar Nederland voor staat komen vaak op gebiedsniveau samen, bijvoorbeeld in de steden waar opgaves liggen rond verduurzaming, woningbouw en verbetering van leefbaarheid en sociale cohesie. Wanneer het Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat en/of Staatsbosbeheer in dergelijke gebieden over vastgoed beschikken ontstaan er mogelijkheden om bij uitvoering van de reguliere taken maatschappelijke meerwaarde mee te koppelen. Bijvoorbeeld door rijksvastgoed in te zetten als hefboom voor stedelijke vernieuwing of voor het opwekken en transporteren van hernieuwbare energie. Daarbij is het van belang om opgave- en gebiedsgericht te kunnen samenwerken met partners in de regio. Dit vraagt om beleidsregie en een aanpak waarbij de verschillende maatschappelijke opgaven in een gebied in relatie tot elkaar worden bezien, op basis waarvan een integrale afweging kan plaatsvinden. De noodzaak om te werken volgens een dergelijke sectoroverstijgende – opgavegerichte en integrale – aanpak wordt door steeds meer (overheids)organisaties onderschreven.

4. Afwegen is maatwerk

Bij de inzet van vastgoed moet een afweging worden gemaakt tussen de verschillende functies en doelen die het vastgoed kan dienen. In mijn brief van 24 februari jl. heb ik u daarom geïnformeerd over het beoogde afwegingskader voor het maken van slimme combinaties en keuzes bij het inzetten van rijksvastgoed[8]. Bij de nadere uitwerking van dit afwegingskader bleek dat het zeer complex was om een sluitend en voor alle situaties toepasbaar kader te ontwikkelen. Niet alleen de arealen van de drie uitvoeringsorganisaties verschillen, maar ook de regionale verschillen, prioriteiten en belangen van gemeenten en regio's lopen sterk uiteen. Daarnaast geldt dat de maatschappelijke doelen welke binnen een dergelijk kader moeten worden gewogen onderling kunnen conflicteren of concurreren. Ook binnen het Rijk kunnen de belangen immers verschillen omdat beleidsdepartementen aan verschillende(sectorale) beleidsopgaven werken. In het DG overleg Rijksvastgoed en beleid wordt nu interdepartementaal afgestemd om tot een integrale aanpak te komen.

Op basis hiervan kom ik tot de constatering dat er voor de inzet van Rijksvastgoed voor maatschappelijke doeleinden geen sluitend en voor alle situaties toepasbaar afwegingskader voor besluitvorming te ontwikkelen valt om zo tot beleidsmatige weging te komen waarvoor rijksvastgoed kan worden ingezet, afwegen vraagt om maatwerk. Voor maatwerkoplossingen is het van belang om tot een vast proces van onderbouwing, weging en besluitvorming voor projectvoorstellen te komen. Zowel kwalitatieve- als meer kwantitatieve (financiële) effecten

---

[7] College van Rijksadviseurs (2018). Panorama Nederland: Rijker, hechter, schoner.

[8] De brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 februari 2020, Kamerstuk 31 490, nr. 273.

spelen bij deze besluitvorming een rol. Het instrumentarium hiervoor moet nog wel worden gecompleteerd en daarmee kom ik op de vijfde les.

5. Instrumentarium ontbreekt

Binnen het ROP is aan de hand van een achttal beloftevolle initiatieven verkend of de beoogde maatschappelijke meerwaarde kan ontstaan. Mede omdat het hier langjarige, complexe en veelal sectoroverstijgende opgaven betreft en hiertoe het juiste instrumentarium ontbreekt, is het (nog) niet in alle gevallen mogelijk de (kwalitatieve) effecten of impact op beleidsopgaven op een uniforme wijze te kwantificeren. Het ontbreken van dit instrumentarium vormt een belemmering voor het besluitvormingsproces.

Daarom is het nodig een instrumentarium te ontwikkelen waarmee kansrijke en impactvolle initiatieven en urgent geachte opgaven kunnen worden uitgewerkt naar «waardecases», waarbij de kwalitatieve en kwantitatieve (financiële) kosten en baten op beleidsdoelen en regionale ambities integraal inzichtelijk worden gemaakt. Dit instrumentarium maakt gewogen besluitvorming voor beleidsdepartementen mogelijk. Het instrumentarium dient bovendien geschikt te zijn voor (tussentijdse) evaluatie van de projectinitiatieven op basis van de gestelde doelen. De ontwikkeling van dit instrumentarium is reeds in gang gezet waarbij ook de input uit de eerdere analyse van het Economisch Instituut voor de Bouw wordt meegenomen.

6. Afweging transparant maken

Nadat initiatieven aan de hand van bovengenoemd instrumentarium zijn uitgewerkt tot waardecases kan tot besluitvorming worden overgegaan om al dan niet tot een beleidsopdracht te komen Goede en zorgvuldige afstemming met beleidsdepartementen, andere uitvoeringsdiensten en de regios is hierbij een belangrijke voorwaarde. Daarom hebben Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en het Rijksvastgoedbedrijf samen met de beleidsdepartementen de intentie om tot een vaste – nog te ontwikkelen – procesaanpak te komen die in deze behoefte voorziet. Een dergelijke procesaanpak creëert een vaste (interdepartementale) en transparante route voor besluitvorming over – en beleidsopdrachten voor – kansrijke initiatieven, maar biedt door de procesfocus ook de benodigde flexibiliteit op inhoud. Voor het functioneren van deze procesaanpak is het van groot belang dat het eerdergenoemde instrumentarium beschikbaar komt.

Lessen vier, vijf en zes leiden samen tot een transparant en zorgvuldig besluitvormingsproces (de procesaanpak) op basis van kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwingen (het instrumentarium) waarmee maatwerkoplossingen (afwegingen) per initiatief mogelijk worden.

7. Beleidsopdracht en financiering zijn essentieel

Een aanvullende beleidsopdracht en financiering van de verkenningsfase zijn randvoorwaardelijk voor het Rijksvastgoedbedrijf, Rijkwaterstaat en Staatsbosbeheer om mogelijkheden tot maatschappelijke meerwaarde buiten het eigen taakgebied te kunnen verkennen. Zo kunnen kansrijke initiatieven in samenwerking met (regionale) partners worden beoordeeld op technische, financiële en organisatorische haalbaarheid. Welk departement de rol van opdrachtgever op zich neemt hangt af van het beleidsdoel dat met een specifiek project of programma wordt gediend. In de praktijk blijkt dat het organiseren van opdrachtgeverschap en financiering complexer wordt naarmate een opgave meer beleidsdomeinen – en daarmee potentiele opdrachtgevers – overstijgt en/of wanneer baten

en lasten niet bij dezelfde actoren samenkomen. Meer regie en een gezamenlijk opdrachtgeverschap met bijbehorende financiering vanuit de beleidsmatig verantwoordelijke departementen – in eerste instantie voor de verkenningsfase, en in later stadium voor de uitvoeringsfase – is nodig om maatschappelijke meerwaarde zichtbaar te kunnen maken en versneld te kunnen realiseren.

Samenwerken aan maatschappelijke meerwaarde, het lijkt te werken!

In het verlengde van het ROP gedachtengoed werkt het Rijksvastgoedbedrijf aan verschillende initiatieven waarbij de het realiseren van maatschappelijk rendement wordt meegekoppeld, ik noem dat het multiplierеffect. Ik licht hieronder de volgende ontwikkelingen kort toe: hernieuwbare energie op rijksgronden, het versnellingspakket als bijdrage om de bouw in gang te houden[10] en woningbouw op rijksgronden.

Hernieuwbare energie op rijksgronden

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in de afgelopen jaren in samenwerking met medeoverheden – zowel op rijk als decentraal niveau – ervaring opgedaan met het uitgeven van rijksgronden voor hernieuwbare energie. Inmiddels zijn er 177 lopende contracten met marktpartijen voor het opwekken van hernieuwbare energie op rijksgronden. Daarmee wordt na realisatie van alle projecten ca. 4,8 TWh aan hernieuwbare energie geproduceerd. Dit is vergelijkbaar met het jaarlijks elektriciteitsverbruik van ongeveer 1,6 miljoen huishoudens. Eén van de projecten betreft het Regionaal Ontwikkelproject **Windpark Streepland** aan de rijksweg A16 dat in samenwerking met de provincie Noord-Brabant wordt gerealiseerd. Sinds eind 2018 werken Rijkswaterstaat, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en het Rijksvastgoedbedrijf in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat samen in het pilotprogramma Hernieuwbare energie op rijksgrond. Zo zijn voor windpark Beneluxplein in Rotterdam gronden van RVB en Staatsbosbeheer in beeld. Momenteel wordt onderzocht welke overige rijkslocaties geschikt kunnen zijn voor het opwekken van hernieuwbare energie. De Minister van Economische Zaken en Klimaat heeft u hier onlangs over geïnformeerd[9].

Versnellingspakket om de bouw in gang te houden

De economische neergang als gevolg van COVID-19 kan in potentie een grote impact hebben op de bouwproductie en werkgelegenheid in de sector. Het kabinet kiest er in deze crisis juist voor de publieke investeringen op peil te houden om zo de economische gevolgen te beperken. Zoals de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tijdens het WGO van 23 juni jl. uiteenzette zijn er voor het Rijksvastgoedbedrijf mogelijkheden om anticyclisch in te spelen op de huidige economische situatie. In dat verband wordt een aantal pilots gestart, onder meer op het gebied van investeringen in duurzaamheid (waaronder realisatie van zon-PV op rijksdaken[9]), het stimuleren van stikstofarm bouwen, renovatie, onderhoud en grootschalige bouwprojecten. Het Rijksvastgoedbedrijf draagt daarom ook bij aan het versnellingspakket[10] waartoe door het Kabinet is besloten. Belangrijke randvoorwaarden hierbij zijn het langjarig perspectief op investeringen dat door het Rijk kan worden gehanteerd.

---

[9] De brief van de Minister van Economische Zaken en Klimaat van 30 oktober jl. inzake programma's voor de opwek van duurzame energie op Rijksareaal, Kamerstuk 32 813, nr. 612.

[10] De brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 mei jl. inzake maatregelen doorbouwen tijdens de Coronacrisis, Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 650.

Woningbouw op rijksgronden

Nederland staat voor een omvangrijke woningbouwopgave, het woningtekort is met 3,8% historisch hoog. Als grote vastgoedorganisatie ondersteunt het Rijksvastgoedbedrijf het kabinet bij de realisatie van de kabinetsdoelen op dit thema. Zo worden op twee voormalige rijkslocaties woningen gebouwd (Valkenburg, Almere) en zijn er voor vijf woondeals concrete afspraken gemaakt over bijdragen van het Rijksvastgoedbedrijf. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verkoop van kantoorgebouwen voor herontwikkeling tot woningen.

Via de motie van de leden Ronnes en Van Eijs (Kamerstuk 32 847, nr. 616) is het Rijksvastgoedbedrijf gevraagd een aanpak te realiseren waarbij rijksvastgoed een bijdrage levert aan de woningbouwproductie. Recent heb ik u met betrekking tot deze motie geïnformeerd over de mogelijkheden en intenties van deze bijdrage[11].

Conclusie

Alles overziend kom ik na twee jaar ROP tot de conclusie dat de inzet van rijksvastgoed een betekenisvolle bijdrage kan leveren aan maatschappelijke opgaven als de energietransitie en de woningbouwopgave. Het programma heeft geleid tot mooie resultaten in de projecten en zeven inzichten voor het opschalen en verbreden van de inzet van rijksvastgoed. Bovendien laat het zien dat er een brede potentie is om meer maatschappelijke meerwaarde met rijksvastgoed in samenwerking met regionale partners te creëren. Het Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer hebben de expertise om met de vastgoedportefeuille enerzijds en de sectoroverstijgende beleidsdoelen anderzijds integrale, gebiedsgerichte ontwerpen te maken om het maatschappelijk rendement te optimaliseren.

Gelet op deze bevindingen lijkt een bredere en meer structurele oriëntatie van rijksvastgoed op maatschappelijk rendement kansrijk. Dit vraagt wel om meer regie en het maken van zorgvuldige afwegingen over de inzet van rijksvastgoed. Een belangrijke vervolgstap is om de potentie van het rijksvastgoed structureler te verkennen. De instelling van een DG-overleg Rijksvastgoed en beleid is daarbij een belangrijke stap. Hier wordt afgestemd waar verbrede (beleids)opdrachten met financiering kansrijk zijn. Ondersteunend aan dit afstemmmingsproces hebben Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en het Rijksvastgoedbedrijf met de beleidsdepartementen de intentie om tot een vaste (interdepartementale) procesgang voor kansrijke initiatieven te komen waarbij regionale belangen en ambities worden meegewogen.

De potentiele rol van het rijksvastgoed bij maatschappelijke opgaven wordt ook onderschreven in de onlangs gepubliceerde definitieve Nationale Omgevingsvisie (NOVI)[12]. De brief kondigt aan dat het Rijk zal onderzoeken op welke wijze het Rijksvastgoed optimaal kan worden ingezet voor realisatie van de vier prioriteiten uit de NOVI. Daarbij verkent het Rijk de noodzaak tot en de mogelijkheden voor actief grondbeleid door het Rijk, inclusief de inrichting van een mogelijk Rijksontwikkelbedrijf[13]. Het Rijksvastgoedbedrijf draagt met de lessen uit het Regionaal

---

[11] De brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 november jl. inzake woningbouw in Almere en Flevoland, Kamerstuk 32 847, nr. 691.

[12] De brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 11 september jl. inzake de Definitieve Nationale Omgevingsvisie, Kamerstuk 34 682, nr. 53.

[13] Miljoenennota 2021, vertrouwen, veerkracht en verdienvermogen, Kamerstuk 35 570, nr. 1.

Ontwikkelprogramma en met de ervaring uit andere projecten die zich richten op maatschappelijk en economisch rendement actief bij aan deze verkenning.

De komende jaren zal het nog meer aankomen op het benutten van de uitvoeringskracht van alle betrokken partijen om concrete resultaten te boeken. Of het nu om woningbouw, duurzaamheid, de nieuwe beleidskoers in de landbouw of de opvang van dak- en thuislozen gaat. De NOVI geeft het kader waarbinnen de verschillende beleidsdoelstellingen gewogen en met elkaar verbonden zullen moeten worden. Het is mijn vaste overtuiging dat een strategischer inzet van rijksvastgoed en het ontwikkelen van passend instrumentarium kan bijdragen aan de realisatie hiervan. De nieuwe verbinding tussen beleid en uitvoering, de samenwerking tussen RWS, SBB en het RVB en de partnerschappen van het Rijk met medeoverheden zijn hier cruciaal bij. Het voegt ook een nieuwe dimensie aan regionale ontwikkeling.

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

Bijlage 1:

Toelichting voortgang overige ROP-Projecten:

In 2019 bekrachtigden het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente **Arnhem** en de provincie Gelderland een Manifest over het verduurzamen en verbeteren van ruimtelijke kwaliteit in diverse gebieden in Arnhem. In navolging daarvan is begonnen met ontwikkelen van een gebiedsvisie voor het Bestuurskwartier. Het doel van dit project is het verduurzamen en toekomstbestendig maken van het Bestuurskwartier, waarbinnen belevings- en gebruikswaarde centraal staan in de publieke ruimte. De gebiedsvisie zal naar verwachting begin volgend jaar gereed zijn voor besluitvorming.

In het kader van het project **Toekomstbestendig Grondgebruik Flevoland** heeft het Rijksvastgoedbedrijf met diverse partners een pilot ontworpen waarbij een nieuw type zonnepaneel wordt gecombineerd met akkerbouw. De doelstelling is om energieopwekking met zonnepanelen en ruimtegebruik efficiënter te maken. Ook wordt kennis opgedaan over de effecten van zonnepanelen op bodemkwaliteit en biodiversiteit. De uitvoeringsfase van de pilot staat gepland voor 2021. Daarnaast werkt het Rijksvastgoedbedrijf mee aan het ontwikkelen van een pilot waarbij agrarische ondernemers duurzame landbouwmethoden toepassen om kennis op te doen over de effecten van deze methoden op de bodemkwaliteit.

De provincie Noord-Brabant heeft met vier gemeenten het initiatief genomen om in het project WindA16 windturbines langs de A16 te plaatsen. Drie van deze windturbines zijn gepland op rijksgronden bij verzorgingsplaats Streepland. De gronden voor het deelproject **windpark Streepland** zijn in 2019 via een openbare toewijzingsprocedure uitgegeven aan een exploitant. Daarmee is de eerste openbare toewijzingsprocedure van rijksgronden voor windenergie succesvol afgerond. Nieuw bij dit project is een sociaal en financieel participatiemodel ontwikkeld door de provincie Noord-Brabant. De exploitant is momenteel bezig met het verkrijgen van de benodigde vergunningen en verwacht medio 2021 te starten met de bouwwerkzaamheden. Als de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn, worden de definitieve benodigde overeenkomsten met de exploitant afgesloten. Het Rijksvastgoedbedrijf werkt in dit traject samen met Rijkswaterstaat en de provincie Noord-Brabant.

In 2019 ondertekenden vijf bestuurlijke partijen (gemeente Utrecht, ProRail, de Nederlandse Spoorwegen, pensioenuitvoerder MN, a.s.r. real estate en het Rijksvastgoedbedrijf) de intentieverklaring voor het project de **Tuinen van Moreelse** in Utrecht voor het verder uitwerken van de gebiedsvisie, het integraal samenwerken en het hiermee bundelen van expertise op het gebied van ontwerp, vitaliteit, mobiliteit, klimaat en energie. Het beoogde resultaat is een verbetering van het groene leefklimaat rondom Utrecht Centraal Station. De opgedane ervaring met de Tuinen van Moreelse kunnen in de toekomst dienen als voorbeeld voor meerdere steden. De versterking van het groene leefklimaat zal immers, in het licht van het Klimaatakkoord, in de komende decennia voor de verder verdichtende grote steden steeds belangrijker worden.