

Vergaderjaar 2022–2023

34 357

Instellen baten-lastenagentschap Rijksvastgoedbedrijf

Nr. 4

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTE- LIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 maart 2023

Inleiding

De ruimtelijke opgaven waar Nederland voor staat, zijn groot. Om deze aan te pakken, is executiekracht nodig. Ik ga daarom de rijksuitvoering nog meer inzetten om het ruimtelijk beleid te realiseren. In mijn brief van 14 februari 2022 over de aanpak voor de portefeuille VRO (Tweede Kamer, vergaderjaar 2021–2022, 35 925 VII, nr. 137) en mijn brief over de nationale regie in de ruimtelijke ordening van 17 mei 2022 (Kamerstuk 34 682, nr. 92) heb ik aangegeven hoe ik invulling geef aan de nationale ruimtelijke ordening in Nederland. In het NOVEX-programmaplan (Kamerstuk 34 682, bijlage bij nr. 100) heb ik aangekondigd dat het Rijk ook zelf een deel van de uitvoering van nationale plannen ter hand neemt, onder meer door het beschikbaar maken van rijksground. Daarom heb ik als voornemen dat het RVB zijn taken verbreedt en koppel ik deze aan mijn opdracht als Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De afgelopen jaren heeft het Rijksvastgoedbedrijf die transitie al ingezet, onder andere met het Regionaal Ontwikkelprogramma (Kamerstuk 31 490, nr. 240). Deze lijn zet ik voort en intensiveer ik.

Met deze brief informeer ik u over de nieuwe opdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf, waarmee de ambitie wordt geïntensiveerd om rijksvastgoed (gronden en gebouwen) te benutten voor maatschappelijke doelen zoals die zijn beschreven in de NOVI. Het Rijksvastgoedbedrijf regelt van oudsher de huisvesting van de rijksoverheid en het rijksbrede privaatrechtelijk beheer van gronden en gebouwen namens de Staat. Dat blijft het RVB ook doen. Er kan echter veel meer met rijksgebouwen en rijksgronden. Inzet van grond op het juiste moment en op de juiste plek vormt in gebiedsontwikkelingen vaak een onmisbare schakel, en kan de uitvoering van nationale programma's ondersteunen, ook actief. Mijn ambitie is om het vastgoed en de gronden van het Rijk meer strategisch in

te zetten voor de uitvoering van de doelen van het Kabinet. Over deze strategie voor inzet van rijksgrond zal ik u apart informeren. Vanwege de grote en urgente ruimtelijke opgaven van deze tijd is het nodig om de inzet van het RVB te verbreden, onder meer ten behoeve van de woningbouw, de landbouwtransitie, natuur, en hernieuwbare energie; dit in samenwerking met andere overheden en de andere rijksorganisaties die vastgoed en grond beheren.

Allereerst geef ik aan op welke wijze het RVB op dit moment al invulling geeft aan het bijdragen aan maatschappelijke doelen. Vervolgens zet ik uiteen hoe we willen gaan intensiveren en welk instrumentarium ik ga aanpassen om de handelingsruimte van het RVB te vergroten. Tot slot ga ik in op hoe de op te richten Ontwikkeleenheid bij gaat dragen aan specifieke maatschappelijke opgaven.

Verbreding takenpakket Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf beheert een omvangrijke en diverse vastgoedportefeuille die op dit moment bestaat uit 82.615 hectare grond en 11,7 miljoen m² gebouwen. Het gaat onder meer om de rijkskantoren, paleizen, justitiële inrichtingen, gerechtsgebouwen, defensiegebouwen en -terreinen, en de agrarische gronden van de Staat¹. Waar we als Rijk een privaatrechtelijke rol hebben, omdat we grond en/of gebouwen bezitten, kunnen we snel handelen. Enkele voorbeelden hiervan zijn het beschikbaar stellen van rijksgebouwen voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, het laten realiseren van projecten voor hernieuwbare energie op rijksgronden en het inzetten van compensatiegronden om boeren te verplaatsen voor infraprojecten. Die rol wil ik verbreden en intensiveren om bij te dragen aan mijn VRO-opgave. Ik kondig aan dat ik het Rijksvastgoedbedrijf nadrukkelijk in ga zetten om uitvoering te geven aan het nationale ruimtelijke beleid. Dit binnen de spelregels van het agentschapsmodel, waarbij specifieke opdrachten voor de uitvoering van Kabinetsbeleid aan de basis hiervan worden gelegd, vanuit BZK of andere departementen.

Een belangrijk aandachtspunt is de capaciteit van het Rijksvastgoedbedrijf. De kernopdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf is het bedienen van de opdrachtgevers voor de huisvestingswerkzaamheden. Daarvoor is het Rijksvastgoedbedrijf ook opgericht. In het regeerakkoord zijn er onder meer met het voornemen tot concentratie van het defensievastgoed en de revitalisering van de gevangenis omvangrijke taken bij gekomen. Er is een programma opgestart om hierin te voorzien. Dit heeft de hoogste prioriteit. Daarnaast wordt er in toenemende mate een beroep op het Rijksvastgoedbedrijf gedaan om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven. Om ervoor te zorgen dat deze nieuwe opgaven zelfstandig kunnen worden opgepakt, wordt een apart organisatieonderdeel ingericht, specifiek voor deze maatschappelijke opgaven met eigen financiering. In het Bestuurlijke Overleg Rijksvastgoedbedrijf, waarin de opdrachtgevers van het RVB vertegenwoordigd zijn, worden afspraken gemaakt over de inzet van capaciteit, met als doel een optimale balans te vinden tussen de doelstellingen vanuit het nieuwe takenpakket en het borgen van de uitvoering van de kernopdracht. De oprichting van dit organisatieonderdeel heeft nog een tweede voordeel: deze eenheid kan ook meehelpen bij het realiseren van de defensieopgave, bijvoorbeeld als het gaat om de herontwikkeling van locaties en voor de opvang van asielzoekers en

¹ Het materieel beheer, de governance en de zeggenschap is verschillend geregeld voor de diverse soorten gebouwen en gronden. Zo is Defensie zelf materieel beheerder van de defensiegebouwen en -terreinen.

statushouders. Dit zijn gebiedsgerichte taken die door het aparte organisatieonderdeel zullen worden opgepakt.

Het Rijksvastgoedbedrijf zal daarom een Ontwikkeleenheid inrichten om ontwikkelprojecten en gebiedsaanpakken te kunnen realiseren die daar onderdeel van uitmaken, en zal meer ruimte krijgen om gronden in te zetten.

Dit gebeurt ook nu al, maar kent binnen de huidige context ook beperkingen:

- *Snelle beschikbaarheid nodig van vastgoed.* Op dit moment geldt dat overtollig vastgoed van het Rijk in de regel wordt verkocht. Ik heb besloten dit uitgangspunt als principe los te laten. Dat vastgoed op enig moment niet (meer) voorziet in het primaire proces van een ministerie, betekent niet dat het vastgoed op de middellange en lange termijn niet noodzakelijk kan zijn voor de realisatie van andere overheidsdoelen. Het beschikbaar zijn van vastgoed en gronden is een randvoorwaarde om ruimtelijk beleid voortvarend te realiseren. Maar bijvoorbeeld ook de actuele huisvestingsbehoefte van asielzoekers en statushouders heeft de noodzaak aangetoond om vastgoed in portefeuille te hebben. Het Rijksvastgoedbedrijf zal met in achtneming hiervan het beleid met betrekking tot het aanhouden van vastgoed opnieuw vormgeven, inclusief een voorstel voor de financiering daarvan.
- *Bredere inzet nodig van compensatiegronden, aansluitend bij NOVI-doelen en Nationaal programma landelijk gebied.* Het Rijk heeft de mogelijkheid om middels agrarische compensatiegronden agrarische bedrijven te verplaatsen ten behoeve van rijksdoelen, zodat agrariërs hun bedrijf kunnen voortzetten op een andere locatie. Momenteel worden de agrarische compensatiegronden voornamelijk ingezet voor de realisatie van rijksinfrastructuur. Ik heb besloten om deze gronden ook beschikbaar te stellen voor andere rijksbrede doelstellingen, ongeachte welke overheidslaag deze doelen realiseert. Gelet daarop is het van belang de portefeuille compensatiegronden kwantitatief op peil te houden.
- *Gerichte verwerving van gronden nodig.* Soms is het nodig om vastgoed te verwerven om een gebiedsontwikkeling mogelijk te maken of verder te brengen. Dat kan bijvoorbeeld gaan om het verwerven van een stuk grond, zodat een aaneengesloten kavel ontstaat voor woningbouw of natuur. In de huidige situatie wordt er door het RVB vooral grond verworven ten behoeve van rijkshuisvesting. Eventuele grondverwerving voor ruimtelijke doelen zal overigens altijd voort moeten vloeien uit een departementale opdracht en de inzet moet passen bij de ruimtelijke kaders die Rijksbreed worden gesteld.
- *Bij nieuwbouw van rijkskantoren steeds vaker een functiemix van wonen en kantoor gewenst.* Het RVB wordt bij de realisatie van nieuwe kantoren in toenemende mate door gemeenten gevraagd om te komen tot een zogeheten functiemix van kantoren en woningbouw, onder meer vanuit de wens om meer levendigheid te creëren in het stedelijk gebied en de wens te komen tot meervoudig ruimtegebruik. Dit wil ik van harte ondersteunen. Dit vraagt vanuit het RVB een gebiedsgerichte aanpak en business case, inclusief bijbehorend instrumentarium.
- *Meer snelheid nodig in bestuurlijke (ontwikkel)processen.* Bestuurlijke processen voor bijvoorbeeld de realisatie van woningbouw op rijksgronden kunnen stroperig verlopen, om de vaart erin te houden wordt aansluiting gezocht bij de governance structuur van de Woondeals waaronder de regionale- en landelijke versnellingstafels.
- *Aanpassing van het instrumentarium nodig.* Voor bovenstaande opgaven en knelpunten is in een aantal gevallen aanpassing van de juridische kaders en het beschikbare financiële instrumentarium nodig.

Zo worden onder andere het Besluit Taak RVB en de Regeling beheer onroerende zaken rijk 2017 verduidelijkt. De uitgangspunten van het agentschapsmodel blijven bij deze nieuwe opdracht aan het RVB en de bijbehorende aanpassing van het juridisch en financieel instrumentarium onverkort gelden.

Uitbreiding van de inzet van het Rijksvastgoedbedrijf vindt plaats door de inzet van vastgoed ten behoeve van de realisatie van kabinetsbeleid, in ieder geval voor de volgende doelen:

- woningbouw
- huisvesting van aandachtsgroepen
- hernieuwbare energie
- transitie van de landbouw
- stikstof/natuurontwikkeling

Het past in de lijn van het NOVEX-programma om het RVB beleidsmatige opdrachten voor verschillende kabinetsdoelen te geven.

Met de brede(re) inzet van rijksvastgoed kom ik tevens tegemoet aan wensen van uw Kamer:

- Motie van de leden Ronnes en Van Eijs over een bijdrage van het Rijksvastgoedbedrijf aan spoedige woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 616).
- Motie van het lid Dik-Faber over de bijdrage van het Rijksvastgoedbedrijf en gemeenten aan het verminderen van dakloosheid (Kamerstuk 32 847, nr. 632).
- Motie van het lid Heerma c.s. over het beschikbaar stellen van vastgoed voor huisvesting van spoedzoekers (Kamerstuk 32 847, nr. 767).
- Motie van het lid Boulakjar c.s. over het inzetten van grond en bezit van het Rijksvastgoedbedrijf ten behoeve van snelle woningbouw (Kamerstuk 35 925 VII, nr. 67).

Het RVB heeft een beleidsmatig kader nodig aan welke beleidsdoelen prioriteit gegeven moet worden, mede in het licht van aanvaarde Kamer moties. Welke doelen hebben in welke gebieden voorrang? Daarom ben ik voornemens een strategie te ontwikkelen voor de inzet van rijksgrond. Ik informeer uw Kamer hier separaat over.

Wat gebeurt er al?

Inzet rijksvastgoed voor woningbouw

Het RVB ontwikkelt momenteel grondposities ten behoeve van woningen op (voormalige) rijksgronden in Almere en Katwijk. Dit betekent dat het RVB deelneemt aan het proces voor het laten wijzigen van het bestemmingsplan, dat er afspraken gemaakt worden met publieke en private partijen over de wijze waarop de uitvoering van het plan plaats zal vinden, en dat het zorgt voor het daadwerkelijk beschikbaar stellen van de gronden, waarna marktpartijen de woningen realiseren. Er liggen plannen om 15.000 woningen te bouwen in Almere (de mogelijkheden voor het realiseren van 5.000 extra woningen wordt momenteel onderzocht in het kader van de BO-MIRT afspraken) locatie Oosterwold, (waarvan 7.000 op rijksgrond). In Valkenburg worden er 5.600 woningen gerealiseerd op rijksgrond. De mogelijkheden om woningen te ontwikkelen op andere locaties worden momenteel verkend. Er wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van woningen door de verkoop van rijksvastgoed dat niet langer nodig is voor rijkshuisvesting. Een voorbeeld hiervan is de verkoop van enkele penitentiaire inrichtingen waar woningen worden gerealiseerd, onder andere in Amsterdam en Utrecht.

Relevant in dit kader is de ontwikkeling in de behoefte aan Rijkskantoren. Als gevolg van de toename van het hybride werken kan de behoefte aan Rijkskantoren mogelijk dalen. In de nieuwe masterplannen voor rijkskantoren wordt verkend of er mogelijkheden zijn om kantoren te transformeren in woningen.

Inzet rijksvastgoed voor huisvesting aandachtsgroepen

Het RVB heeft voor de zomer van 2022 285.000 m² aan beschikbaar rijksvastgoed aangeboden aan het COA en de veiligheidsregio's voor het opvangen van asielzoekers respectievelijk ontheemden uit Oekraïne. Het COA maakt inmiddels gebruik van 82.000 m²: een deel als noodopvang en een deel voor reguliere opvang. Het gaat hier om extra vierkante meters: het COA maakte al gebruik van 63.000 m² rijksvastgoed (lopende contracten). Voor 60.000 m² zijn er bestuurlijke akkoorden of vergevorderde gesprekken met gemeenten. Verder maken drie veiligheidsregio's gebruik van rijksvastgoed voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. Dit telt op tot circa 65.000 m² aan gebruikt rijksvastgoed door de veiligheidsregio's. In totaal is er dus ruim 270.000 m² in gebruik (inclusief bestuurlijke akkoorden). En nog 78.000 m² aan beschikbare ruimte.

Het RVB levert dus al enkele jaren een bijdrage aan de asielopvang door inzet van panden. Daarnaast ondersteunt het Rijksvastgoedbedrijf BZK bij de versnelling van de huisvesting van statushouders en andere doelgroepen door de aankoop van flexwoningen en door transformatie. Ten aanzien van de flexwoningen is inmiddels een aanbesteding van 2.000 flexeenheden opgestart, vooruitlopend op de beschikbaarheid van locaties. Voor de nabije toekomst is afgesproken dat het RVB, in goede samenwerking met woningbouwcorporaties en gemeenten, zal verkennen of er ook vastgoed kan worden omgezet naar tussenvoorzieningen en woningen. Hiertoe is een programma transitie kantoorpanden naar woningbouw opgestart.

In Maastricht en Leeuwarden worden locaties ontwikkeld waar jongeren kunnen wonen, in combinatie met leren en werken. Ook hier verzorgt het RVB de beschikbaarheid van de locatie. Een private partij doet de exploitatie.

Inzet rijksvastgoed voor de duurzaamheidsopgave

Het Rijksvastgoedbedrijf zet zich in voor de verduurzaming van Nederland. Dat gebeurt door het opwekken van hernieuwbare energie op rijksgronden, door circulair en biobased bouwen, en door het verduurzamen van het rijksvastgoed.

Voor de verduurzaming van de energieopwekking werkt het RVB samen met andere beheerders van rijksgronden, zoals Rijkswaterstaat en Defensie. Een extra impuls is ontstaan door de samenwerking met Rijkswaterstaat en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. In het programma OER (Opwek Energie op Rijksvastgoed) wordt tot en met 2027 gewerkt aan zo'n 30–35 projecten voor hernieuwbare energie op rijksgrond. Het gaat om wind- en zonne-energie. De eerste locaties zijn al gegund en uiterlijk in 2023 wordt het pilotprogramma van de eerste 10 projecten afgerond.

Ook worden de rijksgebouwen energiezuinig gemaakt. Door middel van routekaarten worden natuurlijke momenten benut om de verduurzaming vorm te geven, aansluitend bij een aantal grote vernieuwingsopgaven bij Defensie en de Dienst Justitiële Inrichtingen. Voor de rijkskantoren zijn er al mooie voorbeelden, zoals de renovatie van Rijnstraat 8 te Den Haag,

gerenoveerd naar energielabel A++ en bij de renovatie zijn praktisch alle materialen hergebruikt, er ligt 1.300 m² zonnepanelen op het dak. Het rijkskantoor Herman Gorterstraat 5 in Utrecht wordt volledig energieneutraal. Het pand stijgt hiermee van energielabel label B naar A++++. Dit is het bewijs dat een bestaand, gedateerd pand, energieneutraal gemaakt kan worden.

Voor de speciale gebouwen zoals gevangenissen en defensiegebouwen speelt de komende jaren een omvangrijke vernieuwingsopgave waarbij duurzaamheid wordt meegenomen.

Hiernaast voert het RVB tientallen projecten uit waarin circulair bouwen een rol speelt. Tevens voert het RVB specifieke pilotprojecten uit, zoals het project Kantoor vol Afval om meer kennis te ontwikkelen over het hergebruik van materialen uit overheidsgebouwen en andere panden. De tijdelijke rechtbank in Amsterdam is demontabel gebouwd. Nu het tijdelijke gebouw niet langer nodig is in Amsterdam, is het uit elkaar gehaald en wordt het in Enschede opnieuw opgebouwd voor een nieuwe gebruiker. Voor het nieuwe entreegebied en de ontmoetings- en vergader-ruimten van een rijkskantoor in Utrecht was het uitgangspunt om biobased materialen te gebruiken en in het verlengde daarvan een brede zakelijke markt te interesseren voor circulair bouwen.

Hoe verder intensiveren?

Vanuit het nationale ruimtelijke beleid zijn er vijf prioriteiten waarvoor rijksvastgoed en gronden kunnen worden ingezet om te versnellen:

1. Versnellen woningbouw
2. Stikstofprobleem helpen oplossen
3. Energietransitie
4. Huisvesten aandachtsgroepen
5. Voorbereiden op bodem en water sturend

Hieronder zijn voorbeelden gegeven van hoe we hieraan bijdragen.

Het RVB zet hiervoor de volgende uitvoeringsstrategieën in:

- Vastgoed en grond op gerichte locaties beschikbaar maken.
- Compensatiegronden breder inzetten.
- Waar dat meerwaarde heeft gronden zelf ontwikkelen.

Daarvoor zijn de volgende instrumenten nodig:

- Een Ontwikkeleenheid als opdrachtnemer voor de maatschappelijke opgaven.
- Herijking van de kaders voor agrarische gronden, overtolligstelling en inzet compensatiegronden.
- Grondbank.
- Randvoorwaarden:
 - Berekenbare opdrachten, die financiële ruimte bieden om die uit te kunnen voeren.
 - Heldere afspraken over opdrachtnemer/opdrachtgeverschap die uitgewerkt gaan worden.
 - Financiële en juridische kaders, passend bij de ruimtelijke opgaven.
 - Samenwerkingen die aangegaan moeten worden met andere uitvoeringsorganisaties en departementen.

Het RVB richt zich in aanvulling op de bestaande activiteiten en zoals bovenstaand genoemd in mijn omschrijving van de nieuwe opdracht voorlopig op de volgende zes speerpunten. Per speerpunt wordt tenminste één beleidsprioriteit gerealiseerd, maar in veel gevallen komen meerdere beleidsprioriteiten bij elkaar zoals in Flevoland.

1. Integrale opgave in Flevoland

In Flevoland komen diverse grote ruimtelijke opgaven bij elkaar. Dit is gekoppeld aan omvangrijk rijksbezit van gronden, met name van het RVB, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat en ProRail. Het Rijk ziet Flevoland als Proeftuin voor de NOVEX en heeft samen met de Provincie een Strategische Agenda Flevoland opgesteld. Hierin komen verschillende beleidsprioriteiten bij elkaar. Via een integrale aanpak en met slimme functiecombinaties kan veel bereikt worden. Door inzet van de Ontwikkelbaarheid (zie speerpunt 6) wordt focus aangebracht in de inzet in Flevoland, waarbij de verschillende betrokken departementen samen met het RVB invulling geven aan de opdracht en de randvoorwaarden. Er loopt momenteel voor Flevoland een verkenning waarbij het RVB met de collega rijksuitvoeringsorganisaties optrekt om de kansen te benoemen waar we kunnen bijdragen om de beleidsambities van papier te krijgen in het licht van de voornoemde Strategische Agenda Flevoland. Behalve woningbouw gaat het om onder andere de bijdrage aan de bossenstrategie, de realisatie van 10% groenblauwe dooradering, het (ver)bouwen van en met biobased materialen en de opwerk van energie op rijksgronden.

In Flevoland zijn diverse rijkslocaties beschikbaar waar woningbouw gerealiseerd kan worden. Raming is dat er in Flevoland circa 1.800 hectare rijksgrond ingezet kan worden voor woningbouw. Hierop kunnen naar verwachting 25.000–35.000 woningen gerealiseerd worden op locatie Almere Pampus (volledig op Rijksgrond), 15.000 en mogelijk 20.000 op de locatie Oosterwold, een en ander afhankelijk van investeringen in bereikbaarheid, en 9.000–16.000 woningen op locatie Lelystad Warande, waarbij een onderzoek wordt verricht naar de multimodale bereikbaarheid van Warande in relatie tot Lelystad Centrum. De mogelijkheden voor woningbouw op deze locaties worden aan de hand van afspraken gemaakt in het kader van het BO-MIRT 2022 nader verkend.

2. Vastgoedopgave Defensie

Het Ministerie van Defensie staat voor een omvangrijke vastgoedopgave. Met het Strategisch Vastgoedplan 2022 (SVP) heeft Defensie haar kader geschetst voor de aanpak van het vastgoed. Defensie wil, in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf, het vastgoed op een duurzame, toekomstbestendige manier op orde brengen. Het SVP heeft een vierledige doelstelling: ondersteuning van de operationele gereedstelling, werving en behoud van personeel, verduurzaming en het herstellen van de financiële balans. In het SVP is een gefaseerde aanpak uiteengezet, waarbij wordt geïnvesteerd om de vastgoedportefeuille te concentreren, vernieuwen en verduurzamen.

Als onderdeel van het SVP worden locaties anders ingericht, waarbij mogelijk gebouwen en gronden vrijkomen. Het is de ambitie om gronden en gebouwen die beschikbaar komen tijdelijk of permanent in te zetten voor andere maatschappelijke doelen, zoals het opwekken van hernieuwbare energie en (tijdelijke) woningbouw. Het Ministerie van Defensie informeert uw Kamer over deze opgave in een separate brief.

3. Bredere inzet van de agrarische compensatiegronden

De portefeuille agrarische gronden van het Rijksvastgoedbedrijf is deels beschikbaar als zogeheten compensatiegrond om agrarische bedrijven te verplaatsen, indien het bedrijf op de oorspronkelijke locatie niet voortgezet kan worden. De agrarische compensatiegronden van de Staat worden op dit moment voornamelijk ingezet voor de realisatie van

rijksinfrastructuur. Een bredere inzet is gewenst vanwege de complexe ruimtelijke opgaven, waarbij verschillende beleidsprioriteiten kunnen worden gerealiseerd. Per situatie wordt een afweging gemaakt voor welk doel de gronden kunnen worden ingezet, waarbij zowel de doelen van de NOVI als de doelen van het Nationaal programma landelijk gebied centraal staan. Door met dit areaal mee te werken aan verkavelingen wordt ook de gewenste landbouwstructuur kwalitatief verbeterd.

Zeker vanwege de door mij gewenste bredere inzet ervan, is het omwille van de flexibiliteit en effectiviteit noodzakelijk om het areaal agrarische compensatiegronden kwantitatief op peil te houden en te zorgen voor een areaal met voldoende samenhang zodat het areaal daadwerkelijk voor bedrijfsverplaatsingen ingezet kan worden. Het Rijksvastgoedbedrijf zal hiervoor in afstemming met onder andere de Ministeries van LNV, IenW/RWS en BZK een verwervingsstrategie inclusief financiering ontwikkelen voor de verwerving en gericht (erf)pachtvrij maken van agrarische gronden zodat deze voorraad op peil wordt gehouden. Daarvoor geldt als randvoorwaarde dat deze verwerving geen prijsopdrijvend effect heeft en evenmin leidt tot concurrentie met andere overheden.

4. Ondersteuning van LNV bij uitvoering stikstofregeling

Nederland staat voor een omvangrijke opgave als het gaat om natuur en stikstof. Daarom verken ik samen met de Minister voor Natuur en Stikstof hoe het Rijksvastgoedbedrijf kan ondersteunen bij deze opgave. Het gaat dan onder meer om ondersteuning van de totstandkoming van de Nationale Grondbank waarin gronden zullen worden ondergebracht die in opdracht van LNV worden verworven om bij te dragen aan de transitie van het landelijk gebied op basis van de doelen van het Nationaal Programma Landelijk Gebied. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden die de bestaande gronden in beheer bij het RVB voor deze opgave aan te bieden (zie ook speerpunt 3) en worden afspraken gemaakt hoe te komen tot eventuele uitwisseling van gronden tussen de Nationale Grondbank en bestaande bezit RVB, respectievelijk (op termijn) eventueel benutten voor andere doelen. Daarbij is de optimalisatie van verschillende doelen het uitgangspunt, vanuit een integraal perspectief waarbij ook RO-aspecten en de NOVEX relevant zijn.

5. Samenwerking met Staatsbosbeheer en Rijkswaterstaat

Het Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer hebben begin 2022 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Door gebiedsgericht samen te werken, kunnen meer beleidsprioriteiten en -doelen gerealiseerd worden. Zo werken RVB en Staatsbosbeheer samen om de bossenstrategie te realiseren, om biobased bouwen verder te ontwikkelen en aan groene stedelijke ontwikkeling zoals bij Lelystad-Warande. Ook met Rijkswaterstaat wordt samengewerkt, onder andere aan het opwekken van hernieuwbare energie op rijksgronden. En er wordt samengewerkt met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als het om monumentaal erfgoed gaat.

6. Oprichting ontwikkel eenheid binnen het RVB

In het Coalitieakkoord (Bijlage bij Kamerstuk 35 788, nr. 77) is aandacht voor de complexe ruimtelijke opgaven waar Nederland voor staat. Dit vindt zijn weerslag in onder andere de NOVI, NOVEX en het Nationaal programma landelijk gebied. Er is specifieke aandacht voor de bijdrage voor de woningbouw; het Rijk wil met zijn vastgoed en grondpositie een bijdrage gaan leveren aan het terugdringen van de woningnood door extra betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Het RVB is

daarvoor de aangewezen partij, vanwege zijn bestaande taken op het gebied van privaatrechtelijk beheer van het rijksvastgoed en zijn betrokkenheid bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties op rijksgrond. De gewenste inzet van het RVB is ook opgenomen in het Programma Woningbouw d.d. 11 maart 2022 (Kamerstuk 32 847, nr. 878).

Het realiseren van (grote) woningbouwlocaties en andere ruimtelijke opgaven is de laatste jaren nog complexer geworden, bijvoorbeeld door de stikstofproblematiek. Voor het oplossen van deze vraagstukken is vaak een gebiedsgerichte aanpak nodig, met alle bijbehorende coördinatie- en afstemmingsvraagstukken. Dat betekent dat ook het inzetten van gronden, expertise en eventueel andere instrumenten door het Rijk deze brede scope zal moeten hebben.

Om bij te kunnen dragen aan deze complexe opgaven wordt een nieuw organisatieonderdeel binnen het RVB ingericht, dat als werktitel «Ontwikkeleenheid» heeft gekregen². Deze eenheid richt zich, in opdracht van de betrokken departementen, op het transformeren van rijksgronden en -gebouwen om bij te dragen aan de opgaven uit de NOVEX, waaronder de woningbouw, maar ook andere ruimtelijke opgaven en beleidsprioriteiten. Bij het ontwikkelen van grond- en vastgoedposities gaat het om de volgende kernactiviteiten: het deelnemen aan het planproces, het daadwerkelijk tot stand (laten) brengen van een functie op de plek die in het bestemmingsplan daarvoor bedacht is, het maken van afspraken daarover met publieke en private partijen en het monitoren van deze afspraken, en het daadwerkelijk beschikbaar krijgen/stellen van de gronden om de functie daarop te kunnen realiseren.

De Ontwikkeleenheid kan worden ingezet om lopende gebiedsontwikkelingen te versnellen en om nieuwe te starten. Dit uiteraard met inachtneming van het primaat van de gemeenten waar het gaat om het bepalen en juridisch vastleggen van gewenste nieuwe bestemmingen. Als beleidsmatige opgaven daarbij gebaat zijn, kan het Rijk een actieve ontwikkelrol op zich nemen en het RVB vragen daar uitvoering aan te geven. Er moet een weloverwogen keuze aan ten grondslag liggen. Om verschillende redenen kan een departement daarvoor kiezen en de Ontwikkeleenheid in positie brengen:

- de gemeente kan of wil de ontwikkeling niet (volledig) zelf ter hand nemen (bijvoorbeeld omdat het project te groot is of omdat de capaciteit ontbreekt);
- het Rijk kan met eigen grond- en vastgoedposities sturen op het bereiken van nationale doelen door invloed uit te oefenen op de programmering (als alternatief voor de publiekrechtelijke sturing en/of het sturen via subsidies) en zorgen voor waardecreatie door waar nodig risico's voor de markt en beperkte financieringsmogelijkheden weg te nemen;
- de ontwikkeling van veel locaties is, zoals hiervoor al aangegeven, afhankelijk van de invulling van randvoorwaarden (denk aan beleidsafwegingen en de inzet van instrumenten zoals financiële middelen) die op rijksniveau geregeld moeten worden en waarvan de coördinatie dus niet aan andere partijen zoals gemeenten of marktpartijen overgelaten kan worden.

² Een actieve rol van het Rijk bij de planvorming en ondersteuning van gebiedsontwikkeling is op zichzelf niet nieuw. Het Rijk heeft dit eerder gedaan door in 2006 het zgn. Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf van het Rijk (GOB) op te richten dat uiteindelijk is opgegaan in het Rijksvastgoedbedrijf. Het GOB werd ingezet om namens het Rijk te werken aan complexe gebiedsontwikkelingen. De aanleiding was meestal dat in deze gebieden een dominante rijksvastgoedpositie (in de praktijk vaak overtollige Defensieterreinen) gelegen was.

Een apart organisatieonderdeel geeft focus en biedt een duidelijk aanspreekpunt voor de diverse betrokken partijen, zoals de medeoverheden, waarmee de transformaties tot stand gebracht moeten worden en de beleidsdepartementen die de opdracht geven om namens het Rijk in specifieke gebieden met rijksvastgoedbezit en -belangen deze transformatie voor elkaar te krijgen. Het organisatieonderdeel krijgt de beschikking over een eigen financieel instrumentarium om deze actieve ontwikkelrol goed uit te kunnen voeren, in het bijzonder waar het gaat om de aanwending van de portefeuille met agrarische rijksgronden. De bijzondere aard van de projecten (lange looptijd, investeringen die op termijn worden terugverdiend uit de (verkoop)opbrengsten van de grond) vereist en rechtvaardigt een maatwerk aanpak. Dit gebeurt in de vorm van een begrotingsfaciliteit binnen de begroting van het Ministerie van BZK waarop de inkomsten en uitgaven verantwoord zullen worden die samenhangen met de ontwikkeling van de drie eerder genoemde gebieden in Flevoland, die de status van pilotprojecten krijgen. Er zijn specifieke afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder van deze faciliteit gebruik kan worden gemaakt, over de mogelijkheid om aanpassingen door te voeren in de ramingen en over het schuiven met middelen over de jaargrenzen. Met het Ministerie van Financiën vindt overleg plaats over de verdere opzet en uitwerking van dit instrument dat in de eerste helft van 2023 operationeel moet zijn.

Tot slot

Als vervolg op deze brief zal ik uw Kamer in de eerste helft van 2023 informeren over de strategie voor de inzet van rijksgrond.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge