

4-03-20

## Overheid, overheid en overheid zijn er uit bij Valkenburg

*Kasper Baggerman*

Op voormalig vliegveld Valkenburg moet een wijk met minimaal 5.000 woningen verrijzen, maar door een inzet op middelduur kwam de grondexploitatie niet rond. Frappant daarbij is dat het Rijksvastgoedbedrijf grotendeels grondeigenaar is, terwijl het Rijk andere overheden aanspoort om meer betaalbare woningen te bouwen. Nu is de kogel door de kerk en is de Gemeente Katwijk onder druk van minister Stientje van Veldhoven alsnog gezwicht voor snelle realisatie van de woonwijk. Een reconstructie van hoe verschillende overheden er na lang gesteggel eindelijk uit kwamen.

*Dit is een korte versie van het artikel in ROM 3, maart 2020. [ROM](#) maakt dit jaar een serie artikelen om te illustreren welke belangen er spelen bij nieuwe woningbouwlocaties. Er zijn fundamentele keuzes nodig. Deze keer: een reconstructie van de gebiedsontwikkeling Valkenburg. ROM is gratis voor ambtenaren in het domein van de fysieke leefomgeving.*

Het klinkt veelbelovend, een gebiedsontwikkeling van een dergelijke omvang, met een deel middeldure huur, waar vanuit het Rijk grootschalig op wordt ingezet met bijvoorbeeld de woondeals. Bovendien leent het gebied zich op het eerste oog goed voor grootschalige woningbouwontwikkeling: Valkenburg is midden in de Randstad gelegen, met de gemeenten Katwijk, Wassenaar, Leiden, Den Haag en Amsterdam om de spreekwoordelijke hoek.

Waarom heeft het dan vijftien jaar geduurd tot er een akkoord lag? ‘Allereerst speelde de crisis parten. Tijdens die periode lag de bouwplanning in heel Nederland nagenoeg stil,’ legt Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, uit. Maar ook na de crisis kwam er niet direct schot in de zaak. De Zeeuw: ‘De partijen konden het niet eens worden over de lastige ontsluiting van het gebied en over het bouwprogramma.’

Eind 2018 bereikten partijen overeenstemming over de meeste discussiepunten. De gemeente Katwijk had nog enkele wensen waarvan verhoging van het aandeel middeldure woningen van 6 naar 20 procent de belangrijkste was. Katwijk wil ook voor verplegers, politiemensen en leraren onderdak bieden. Dit woonsegment weegt over het algemeen zwaar op de businesscase van de gebiedsontwikkeling. Het grootste deel van de grond in Valkenburg is in handen van het Rijksvastgoedbedrijf En dat verzette zich tegen de wens van het gemeentebestuur. Dat bezit bijna 70 procent van het totale oppervlak van 470 hectare. Het

definitief opstellen van het bestemmingsplan, met daarin de woningbouwverdeling, liet dus op zich wachten.

### Mogelijk ingrijpen Rijk

Waarnemend ministers Van Veldhoven (Milieu en Wonen) en Knops (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) gaven aan hun geduld te verliezen. Van Veldhoven zei begin februari in de Tweede Kamer, toen zij net uit een overleg met het Rijksvastgoedbedrijf en de Gemeente Katwijk kwam: ‘Als we er bestuurlijk uitkomen is dat het mooist,’ om daar wel aan toe voegen er niet voor te schromen ‘om alle instrumenten in te zetten als dat nodig is.’ Met ‘alle instrumenten’ doelde de minister in het specifiek op het zogenaamde inpassingsplan. De optie van het toepassen van dit middel werd verkend naar aanleiding van een motie van Kamerlid Koerhuis (VVD), opgesteld met mede-indieners Van Eijs (D66) en Ronnes (CDA). Zij constateren in de motie dat de woningnood hoog is en dat Valkenburg zich goed leent voor woningbouwontwikkeling, maar dat Katwijk geen bestemmingsplan wil opstellen en niet meer dan 5.000 woningen wil realiseren. Ofwel: Katwijk ligt dwars, aldus de motie.

### Katwijk open voor meer woningen, Wassenaar niet

In verschillende media werd het mogelijke ingrijpen vanuit het kabinet gepresenteerd als een dreigement richting Katwijk. Als Katwijk niet akkoord gaat met realisatie van meer dan 5.000 woningen, raakt het de regie kwijt, zo leek het mogelijke beroep op het inpassingsplan te zeggen.

Daags na de stellingname van minister Van Veldhoven, brak de Katwijkse wethouder Gerard Mostert (Wonen) in een persbericht een lans voor zijn gemeente en legde de bal bij het Rijksvastgoedbedrijf. ‘Wij willen niets liever dan snel bouwen, maar niet alleen snel, ook betaalbaar. In de regio is afgesproken dat er 25 procent sociale woningbouw moet komen, 20 procent woningbouw voor middeninkomens en dan blijft er nog 55 procent ruimte voor hele dure huizen,’ zegt hij. ‘Het Rijksvastgoedbedrijf geeft aan dat die gemaakte afspraken niet mogelijk zijn, omdat ze een hoge grondprijs moeten vragen. Hierdoor kunnen ontwikkelaars minder betaalbare woningen aanbieden dan is afgesproken, omdat zij die betaalde grondprijs immers moeten terugverdienen.’

Als oplossing voor dat financiële gat voor het Rijksvastgoedbedrijf stelde Katwijk voor om 600 extra middeldure woningen in het gebied te laten realiseren, voor een totaal van 5.600 woningen. Voor deze verdichting is voldoende ruimte in het gebied, zonder dat dit ten koste zou gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Met die extra woningen zouden de grondkosten voor het Rijksvastgoedbedrijf gedekt zijn. Een ogenschijnlijke win-win en een oplossing voor de impasse dus, met meer middeldure woningen en een sterkere businesscase. In dit plan zag de gemeente Wassenaar echter weinig, daar het te koste zou gaan van de groenkwaliteit en zou zorgen voor toenemende verkeersstromen in die gemeente. ‘Bovendien week Katwijk hiermee af van het eerder zo moeizaam overeengekomen aantal woningen,’ zegt De Zeeuw, die de casus nauwlettend volgt.

## Onderling akkoord eindelijk rond

Uiteindelijk blijkt toepassing van het inpassingsplan door het Rijk niet nodig. Na de tegemoetkoming van Katwijk en intensief overleg zijn Katwijk, Wassenaar, Zuid-Holland en de ministers er samen uitgekomen. ‘Wij zijn verheugd u te kunnen informeren dat er inmiddels initiële overeenstemming is bereikt tussen de Gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf. Ten grondslag aan dit akkoord ligt een gedeeld gevoel van urgentie om zo snel mogelijk tot realisatie te komen,’ schrijven de ministers Van Veldhoven en Knops in een brief aan de Kamer, gedateerd 18 februari. Toepassing van het instrument inpassingsplan is dus niet nodig, aldus de ministers.

In de bestuursovereenkomst beloven de overheidspartijen alles op alles te zetten om het aandeel betaalbare woningen te vergroten voor mensen met een laag middeninkomen. Het Rijksvastgoedbedrijf en de Gemeente Katwijk gaan de afspraken nu samen met de provincie en de Gemeente Wassenaar uitwerken. Over de invulling in aantallen wordt later meer bekend,’ aldus een woordvoerder van BZK. Een woordvoerder van Katwijk voegt toe: ‘Voor het contract worden nu de puntjes op de i gezet, waarmee duidelijk moet worden hoeveel huizen voor de middeninkomens precies er extra gebouwd worden. De Provinciale Staten en de gemeenteraad van Katwijk moeten natuurlijk ook hier nog goedkeuring aan geven.’ Te zijner tijd zal dan ook duidelijk worden hoe de grondexploitatie van de ontwikkeling is rondgemaakt.