

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1273

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht ««De belastingen worden torenhoog!» Hoe het Rijk Katwijk voor de kosten van Valkenhorst liet opdraaien»* (ingezonden 20 januari 2026).

Antwoord van Minister **Van Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 10 maart 2026)

Vraag 1

Kunt u uitleggen waarom het Rijksvastgoedbedrijf in een tijd van extreme woningnood als expliciete doelstelling heeft om «zwarte cijfers» te draaien, in plaats van maximale maatschappelijke waarde te realiseren?¹

Antwoord 1

Het Rijksvastgoedbedrijf is als agentschap gebonden om te handelen binnen financiële kaders, waaronder een sluitende of budget-neutrale begroting. Dit betekent dat Rijksvastgoedbedrijf geen winstdoelstelling heeft. De term «zwarte cijfers» moet gelezen worden als geen verlies maken en/of tekort op de begroting toestaan. Daarbij heeft het Rijksvastgoedbedrijf opdracht om binnen dit kader in te zetten op het realiseren van maatschappelijk meerwaarde.

Vraag 2

Deelt u de opvatting dat rijksgrond geen handelswaar zou moeten zijn, maar een publiek instrument om betaalbaar wonen mogelijk te maken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja ik deel uw opvatting dat rijksgronden geen handelswaar zijn. Het Rijk zet de rijksgronden voor de brede gebiedsontwikkeling van Valkenhorst in als publiek middel om maatschappelijke meerwaarde te realiseren, waaronder de bouw van betaalbare woningen.

¹ «De belastingen worden torenhoog!» Hoe het Rijk Katwijk voor de kosten van Valkenhorst liet opdraaien | Leidsch Dagblad

Vraag 3

Waarom heeft het Rijk zich tijdens de onderhandelingen over Valkenhorst zo fel verzet tegen een hoger aandeel sociale huur en betaalbare koopwoningen, terwijl juist in deze segmenten de woningnood het grootst is?

Antwoord 3

Het door u geschetste beeld herken ik niet. Het Rijk heeft zich niet verzet tegen het bouwen van betaalbare woningen. De wensen en eisen van de gemeente ten aanzien van de programmering («de woningmix») en de financiële kaders en maatschappelijke doelstellingen van het Rijk waren uitgangspunt bij de toenmalige overleggen. Mijn voorganger heeft uw Kamer hier op 23 september 2022 (Kamerstuk 2022Z14057) over geïnformeerd.

Vraag 4

Is het volgens u wenselijk dat het Rijk winst maakt op dure randstadgrond, terwijl gemeenten en inwoners worden geconfronteerd met hogere schulden, stijgende lokale belastingen en bezuinigingen op voorzieningen?

Antwoord 4

De veronderstelling dat winst wordt gemaakt door Rijksvastgoedbedrijf met de grondexploitatie is onjuist. Het Rijksvastgoedbedrijf handelt als agent-schap binnen het beleidskader dat de grondexploitatie financieel neutraal is. Dit impliceert dat er geen sprake is van een winsttoogmerk voor het Rijksvastgoedbedrijf bij gebiedsontwikkeling.

Vraag 5

Hoe verhoudt deze winstlogica zich tot de grondwettelijke en maatschappelijke opdracht van de overheid om het recht op wonen te waarborgen?

Antwoord 5

Zie antwoord op vraag 4.

Vraag 6

Waarom heeft het Rijksvastgoedbedrijf geweigerd om financiële berekeningen te delen met de gemeente Katwijk, terwijl diezelfde gemeente wel onder zware tijdsdruk moest instemmen met een overeenkomst met grote financiële risico's?

Antwoord 6

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een transparante verstandhouding met de gemeente Katwijk en heeft zodoende de financiële berekeningen van de gebiedsontwikkeling Valkenhorst met de gemeente Katwijk gedeeld. In de beginfase van de gebiedsontwikkeling is de grondexploitatie zelfs gezamenlijk met de gemeente opgesteld. Destijds had de gemeente het voornemen om financieel te participeren in de grondexploitatie. Later heeft de gemeente de keuze gemaakt om over te stappen naar faciliterend grondbeleid voor Valkenhorst. Ook toen is het Rijksvastgoedbedrijf transparant gebleven en heeft zij inzage in de grondexploitatie van Valkenhorst gegeven. Ook is er nog steeds sprake van frequent constructief en open overleg tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Katwijk. Onderdeel van die bespreking betreft de kwalitatieve, kwantitatieve en financiële kaders van de gebiedsontwikkeling. Het Rijksvastgoedbedrijf verschaft daarbij, op basis van vertrouwelijkheid, inzage in de onderliggende (financiële) gegevens van de gebiedsontwikkeling.

Vraag 7

Vindt u het democratisch en bestuurlijk verantwoord dat Katwijk onder dreiging van provinciale overname binnen twee weken moest tekenen voor een overeenkomst die lokaal wordt omschreven als een «wurgcontract»?

Antwoord 7

Ik herken mij niet in het geschetste beeld. Het proces om overeenstemming te bereiken tussen het Rijk, de provincie en de gemeente heeft destijds geruime tijd geduurd omdat verschillende eisen, wensen en uitgangspunten van genoemde partijen bij elkaar moesten worden gebracht. Resultaat van dit grondige proces is dat sinds 2020 er bestuurlijk afspraken en een samenwerkingsovereenkomst van kracht zijn, die door alle partijen worden gedragen.

Vraag 8

Waarom ontvangt Katwijk slechts beperkte rijksbijdragen voor infrastructuur, groen en scholen, terwijl het Rijk bij vergelijkbare grootschalige woningbouwprojecten wél tientallen miljoenen euro's bijdraagt?

Antwoord 8

De gemeente Katwijk heeft vele rijksbijdragen ontvangen van het Rijk. In de afgelopen jaren zijn omvangrijke investeringen gedaan door het Rijk (en de provincie) in infrastructurele maatregelen en versterking van de natuur. Het Rijk heeft investeringen gedaan aan de Rijnland-route ad 513 miljoen euro en aan de HOV corridor Zuid-Holland Noord ad 180 miljoen euro (waarvan 24 miljoen euro aan de buscorridor Leiden-Katwijk-Noordwijk). De gemeente ontvangt daarnaast op basis van wettelijk kostenverhaal circa 30 miljoen euro en een bijdrage van 20 miljoen euro als vergoeding van historische plankosten. Vanuit mijn ministerie is tevens een Woningbouw Impuls-subsidie van 6,9 miljoen euro verstrekt aan de gemeente om de financiële tekorten van fase 1 van gebiedsontwikkeling Valkenhorst te bekostigen.

Vraag 9

Hoe verklaart u dat het Rijk voor de ontwikkeling van de Gnephoek in Alphen aan den Rijn een eenmalige bijdrage van ruim 60 miljoen euro beschikbaar stelt om financiële tekorten te dekken, terwijl Katwijk bij Valkenhorst grotendeels zelf moet opdraaien voor een tekort dat kan oplopen tot circa 120 miljoen euro?

Antwoord 9

De beide gemeenten dragen zelf financieel bij aan binnen- en bovenplanse plankosten, die niet-wettelijk verhaalbaar zijn op de grondeigenaar of ontwikkelaar. Gemeenten dragen zelf zorg voor de aanleg van gemeentelijke voorzieningen zoals sport en onderwijs. De bekostiging daarvan loopt via de gemeentelijke begrotingen. Zie verder het antwoord op vraag 8.

Vraag 10

Welke inhoudelijke redenen rechtvaardigen volgens u dit verschil in behandeling tussen Valkenhorst en de Gnephoek, gelet op de vergelijkbare omvang van beide projecten en de woningbouwopgave?

Antwoord 10

Voor beide gebiedsontwikkelingen geldt dat het Rijk forse bijdragen heeft gedaan aan aanpalende investeringen op gebied van infrastructuur en een tekort op de gebiedsontwikkeling.

Vraag 11

Is het volgens u redelijk dat gemeenten miljoenen moeten lenen om rijksgrond bouwrijp te maken, terwijl de structurele baten grotendeels bij het Rijk terechtkomen?

Antwoord 11

Het Rijksvastgoedbedrijf zorgt zelf voor het bouwrijp maken van Valkenhorst en draagt hiervan de kosten. De gemeente doet hiervoor geen investering (en hoeft dan ook niet te lenen).

Vraag 12

Deelt u de zorg dat het begrip «betaalbaar wonen» bij Valkenhorst feitelijk is uitgehold, doordat koopwoningen tot ruim vier ton als betaalbaar worden aangemerkt? Voor welke inkomensgroepen acht u deze woningen daadwerkelijk bereikbaar?

Antwoord 12

Nee, voor Valkenhorst worden naast sociale- en middensegment huurwoningen ook koopwoningen gebouwd tot aan de betaalbaarheidsgrens. In mijn Kamerbrief van 8 oktober 2025 (Kamerstuk 32 847, nr. 1381) heb ik aangegeven dat de betaalbaarheidsgrens in 2026 is vastgesteld op EUR 420.000 en dat deze koopwoningen betaalbaar zijn voor tweeverdieners met een inkomen van maximaal twee keer modaal.

Vraag 13

Wat vindt u ervan dat Katwijk, ondanks de enorme financiële bijdrage, geen structurele voorrang mag geven aan eigen inwoners bij de toewijzing van sociale huurwoningen, en wat doet dit volgens u met het lokale draagvlak voor woningbouw?

Antwoord 13

De gemeente ontvangt rijksbijdragen zoals toegelicht bij beantwoording van 8. Bovendien geldt dat in de regio Holland-Rijnland, waar de gemeente Katwijk binnen valt, een regionale huisvestingsverordening van kracht is. De gemeente kan bovendien lokaal maatwerk toepassen met een gemeentelijke huisvestingsverordening. Op basis hiervan kan de woningcorporatie bij het toewijzen voorrang verlenen aan inwoners van de gemeente voor sociale huurwoningen in Valkenhorst.

Vraag 14

Is de Minister van mening dat de ontwikkeling van Valkenhorst in lijn is met de aangenomen motie-Beckerman c.s., die de regering oproept om bij woningbouw door het Rijksvastgoedbedrijf minstens twee derde van de woningen betaalbaar te realiseren, terwijl dit aandeel bij Valkenhorst circa 36% bedraagt?

Antwoord 14

In de Kamerbrief van 20 maart 2024 (Kamerstuk 32 847, nr. 1159) heb ik u geïnformeerd over het onderzoek dat het Rijksvastgoedbedrijf in september 2023 heeft uitgevoerd naar de woningbouwmogelijkheden voor Valkenhorst. Het bestemmingsplan «Woongebied Valkenhorst» was toen al door de gemeenteraad vastgesteld en in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is onlangs onherroepelijk geworden.

De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf zijn momenteel in overleg om kansen en mogelijkheden te verkennen om het eerder vastgestelde aandeel van betaalbare woningen (in het bestemmingsplan) verder te verhogen.

Vraag 15

Bent u bereid om, naar analogie van de rijksbijdrage aan de Gnephoeek, met de gemeente Katwijk in overleg te treden over een substantiële aanvullende financiële bijdrage, zodat niet de huidige inwoners via hogere belastingen opdraaien voor de kosten van rijksbeleid?

Antwoord 15

Het Rijk heeft, zoals toegelicht in de antwoorden op vraag 8 en 9, bijgedragen aan diverse bovenplanse plankosten – zoals bijdrage aan infrastructuur en natuur – van de gebiedsontwikkeling Valkenhorst. Het bijdragen aan maatschappelijke doelen is een vast onderdeel van de afstemming tussen de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf over de verdere ontwikkeling van Valkenhorst. Dit overleg past ook binnen het beleid van Rijksvastgoedbedrijf om maatschappelijke meerwaarde te creëren bij gebiedsontwikkeling van Rijksgroten.

Vraag 16

Welke concrete stappen bent u bereid te zetten om alsnog tot een rechtvaardiger verdeling van kosten en opbrengsten bij Valkenhorst te komen, waarbij betaalbaar wonen en publieke belangen zwaarder wegen dan winst voor het Rijk?

Antwoord 16

De verdeling van kosten en opbrengsten is tot stand gekomen binnen de wettelijke financiële- en juridische kaders, waarbinnen het Rijksvastgoedbedrijf moet handelen (zoals aangegeven in antwoord op de vragen 1, 2 en 4). Binnen deze kaders zet het Rijk de rijksgroten in als publiek middel om maatschappelijke doelen te realiseren, waaronder betaalbare woningen. Ik zie geen aanleiding om de huidige verdeling van kosten en opbrengsten te heroverwegen, omdat deze in lijn is met de geldende afspraken met gemeente Katwijk en vigerende wetgeving. Wel blijft het Rijksvastgoedbedrijf met de gemeente Katwijk in gesprek over hoe het binnen het bestaande

kader kan bijdragen aan meer betaalbaar wonen en (eventuele) andere
publieke belangen.