

Vergaderjaar 2005–2006

30 300 XI

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2006

Nr. 127

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 juni 2006

In antwoord op de motie van de leden Van Gent en Sterk, die verzocht hebben om Plan van aanpak voor het ombouwen van leegstaande kantoren tot woonruimte (Kamerstukken II 2004/05, 29 800 XI, nr. 69), het volgende. Allereerst verwijs ik hiervoor naar twee eerdere brieven over deze problematiek die ik u respectievelijk op 15 juni 2005 (II 2004/05, 29 800 XI, nr. 129) en op 7 november 2005 (II 2005/06, 30 300 XI, nr. 26), gezonden heb.

De leden Van Gent en Sterk constateren dat de regering streeft naar meer woonruimte in kantoorpanden, dat hiervoor een streefcijfer (van 25 000 woningen) genoemd zou zijn en dat meer stimulering noodzakelijk is. Zij hebben daarbij gewezen op een aantal succesvolle experimenten.

De indieners van de motie hebben gevraagd aandacht te besteden aan:

1. Fiscale stimuleringsmaatregelen, zoals vrijstelling van overdrachtsbelasting en duurzame investeringsaftrek
2. Vereenvoudiging van de bouwregelgeving
3. Eenvoudiger maken van bestemmingswijziging richting «wonen» door wijziging van de Wet R.O., alsmede mogelijkheden voor tijdelijke herbestemming en verhuur
4. Vrijmaken van stimuleringspremies binnen het IPSV
5. De inzet van gemeenten en corporaties

Ik onderschrijf de strekking van deze motie en heb, ook naar aanleiding van latere kamervragen, toegezegd om de bestaande regelgeving met betrekking tot bovenstaande aspecten te bundelen in een praktijkhandleiding voor de transformatie van kantoren in woonruimte. Hiermee wil ik de gemeenten en de ontwikkelende partijen stimuleren tot het nemen van nieuwe initiatieven. Afhankelijk van de werking van deze handleiding kan gezien worden of bepaalde (wettelijke) maatregelen noodzakelijk zijn.

Deze handleiding voor corporaties, ontwikkelaars en vastgoedeigenaren¹ heb ik op 16 juni jongstleden, samen met de handreiking voor gemeen-

¹ Ministerie van VROM (met SEV-R), «Wonen op de zaak – Transformeren van kantoren in woningen», Den Haag 2006 (ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer).

ten¹, aangeboden aan een honderdtal genodigden, waaronder directeuren van corporaties en beleggingsmaatschappijen, ontwikkelaars en wethouders van grote steden. Naast de – hierbij gevoegde² – handreikingen ontwikkelt het Rijk een aantal acties, waaromtrent ik u hierbij rapporteer.

Alvorens in te gaan op de in de motie genoemde acties wil ik eerst kort stilstaan bij het rijksbeleid met betrekking tot de transformatie van leegstaande kantoren in woonruimte. Vervolgens zal ik de opties uit de motie Van Gent/Sterk puntsgewijs behandelen. Deze brief vormt hiermee als geheel het Plan van aanpak voor Transformatie van kantoren.

Beperkingen en kansen voor transformatie van kantoren

Transformatie van kantoren naar woonruimte is een klein maar fijn deel van de woningproductie, waar het de laatste jaren steeds beter mee gaat. Het aandeel van de woningbouw in bestaande casco's op de totale woningproductie is gestegen van 5% in 2001 tot 10% in 2005. Er zijn geen afzonderlijke statistische gegevens beschikbaar over de herbestemming van leegstaande kantoorpanden, maar het is aannemelijk dat deze stijging zich voor een belangrijk deel ook in dit segment heeft voorgedaan.

In mijn brief van 30 september 2003 aangaande de acties ter stimulering van de woningproductie (Kamerstukken II 2003/04, 29 200 XI, nr. 3) is het volgende uitgangspunt gehanteerd: *Het aantal woningen dat wordt toegevoegd anders dan door nieuwbouw blijft in de periode 2005–2010 op het huidige niveau.*

Deze toevoegingen betroffen in 2003 ruim 5000 woningen (op circa 60 000 nieuwbouwwoningen). In mijn genoemde brief wordt dit trendcijfer aangehouden voor de periode tot 2010. De transformatie van kantoren maakt deel uit van de woningen die worden gerealiseerd in leegstaande casco's die *geen woonfunctie* hadden. Dit betreft leegstaande openbare gebouwen, kantoor- of bedrijfspanden, maar ook woningvermeerdering door splitsing van bestaande woningen. Het is niet mogelijk om de splitsingen statistisch af te zonderen van de totale hoeveelheid woningtoevoegingen. Derhalve is niet bekend hoeveel van de jaarlijks door ombouw toegevoegde woningen gerealiseerd wordt in leegstaande niet-woonpanden (waaronder kantoren).

Een voorzichtige schatting³ wijst uit dat er in Nederland jaarlijks gemiddeld 300 woningen of wooneenheden worden opgeleverd in voormalige kantoorpanden, dat wil zeggen 6% van het aantal toevoegingen. Overigens blijkt dat de ombouw tot woonruimte sinds de jaren '90 aanzienlijk is toegenomen. In 1990 besloeg de (totale) transformatie 4% van de landelijke woningproductie (4015 woningen). Per 2005 is dit aandeel opgelopen tot 10% (7354 woningen) van de totale productie.

Ik verwacht dat dit aandeel de komende jaren verder zal stijgen, met name vanwege het grote aanbod op de kantorenmarkt (naar schatting ruim 5 miljoen m²) en het afstoten van veel verouderde openbare gebouwen. Veel panden zullen vanwege hun locatie of indeling niet geschikt blijken voor hergebruik als woonruimte. Desalniettemin wijzen praktijkcijfers en haalbaarheidsonderzoeken op een aandeel van 10% transformeerbare kantoorpanden. Hiertoe worden overigens alleen panden gerekend, waarvan hergebruik als kantoor niet meer realistisch is. We kunnen die 5 miljoen m² kantooraanbod dus niet als werkvoorraad voor de komende jaren beschouwen. Slechts de helft hiervan zal niet meer als kantoor op de markt komen. Van dit oppervlak is dan weer 10% transformeerbaar naar wonen. De actuele «werkvoorraad» komt daarmee op circa 2500 woningen in de periode 2006–2010. Indien deze opgave wordt gerealiseerd, betekent dit feitelijk een *verdubbeling van het huidige aantal* transformaties van kantoren.

¹ Ministerie van BZK (Decisio/NICIS), «Stimuleren hergebruik en herbestemming lang leegstaand commercieel vastgoed – een handreiking voor gemeenten, Den Haag 2006 (ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer).

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

³ Zie hiertoe «Wonen op de zaak», pag. 4.

De in het vervolg genoemde acties richten zich vanuit het rijk op het realiseren van deze uitdaging door een gezamenlijke inspanning van corporaties, ontwikkelaars en gemeenten. Medewerking van de eigenaren van leegstaande kantoren is hiervoor essentieel. Uit de meegezonden handreikingen blijkt inderdaad dat er door de combinatie van de vigerende wettelijke kaders en regelingen succesvolle projecten zijn gerealiseerd door de marktpartijen.

Beleidsmatig past vergroting van de woningproductie in leegstaande casco's goed in het beleid van de Nota Ruimte (40% woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied) en de Krachtige Stad (aanpakken van verloederende, bij voorbeeld door leegstand, in aandachtswijken).

Het instrumentarium

Ik ga nu in op de in de motie genoemde afzonderlijke instrumenten en onderscheid daarbij het vigerend beleid van de toekomstige beleidswijzigingen.

Bij deze beleidswijzigingen speelt de Rijksgebouwendienst een belangrijke rol, met name waar het gaat om de overdracht van Rijksvastgoed aan woningcorporaties (punt 5).

1. Fiscale instrumenten

Voor de ombouw van kantoren naar woningen zijn de belangrijkste fiscale instrumenten:

- Overdrachtsbelasting (OVB) – Erkende Wijkontwikkelingsmaatschappijen (WOM) zijn onder omstandigheden vrijgesteld van dubbele overdrachtsbelasting; het plan om kantoren te verbouwen dient dan bijvoorbeeld wel deel uit te maken van een door de gemeenteraad goedgekeurd herstructureringsplan.
- Omzetbelasting (BTW) – Een juiste combinatie en fasering van OVB en BTW kan een ontwikkelaar bij transformatie aanzienlijke besparingen opleveren; voor bepaalde werkzaamheden (b.v. stuc- en schilderwerk) in gebouwen ouder dan 15 jaar geldt een BTW-tarief van 6% in plaats van 19%. Het betreft hier een tijdelijke stimuleringsregeling die zich richt op het genereren van arbeidsplaatsen in een aantal arbeidsintensieve sectoren;
- Investerings in duurzame bedrijfsmiddelen – onder andere in gebouwen – kunnen in aanmerking komen voor een milieu-investeringsaftrek. Deze is van toepassing indien de betreffende investeringen een bovengemiddeld milieu-kwaliteitsniveau hebben. Voor de investering kan de ondernemer een aftrek krijgen op zijn inkomsten- en/of vennootschapsbelasting.
- Bouwers die duurzame investeringen doen in woningbouwprojecten kunnen, indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de regeling Groen Beleggen, in aanmerking komen voor laagrentende leningen. De participerende banken (Groenfonds) worden hiertoe via de fiscale faciliteit voor particulieren, het «groene sparen», toe in staat gesteld.

Fiscale wijzigingen

In het recentelijk bij de Tweede Kamer ingediende wetsvoorstel Werken aan winst wordt voorgesteld om op gebouwen af te schrijven tot 100% van de WOZ-waarde in geval sprake is van beleggingsvastgoed en tot 50% van de WOZ-waarde bij vastgoed in eigen gebruik. Afwaardering naar lagere bedrijfswaarde is, net als thans, onder omstandigheden mogelijk.

2. Bouwregelgeving

Bij de toetsing van transformatieplannen aan het Bouwbesluit hebben gemeenten een zekere beleidsvrijheid. Deze betreft bij voorbeeld het verlenen van vrijstellingen tot aan het niveau «bestaande bouw», of – indien dit niet mogelijk is – aan het rechteks verkregen niveau vanuit een eerdere bouwvergunning voor het betreffende pand. Bij toetsing kunnen compenserende factoren een rol spelen.

De Woningwet maakt het thans al mogelijk dat gemeenten voor herbestemmingsprojecten het laagst acceptabele niveau van eisen uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid kunnen aanhouden. Dit komt doordat bij de bouwregelgeving een onderscheid wordt gemaakt tussen eisen voor nieuwbouw en bestaande bouw. Voor een nieuwbouwproject gelden de nieuwbouwvoorschriften (die in het algemeen strenger zijn dan voor bestaande bouw). Bij herbestemming kan echter, in geval er geen ingrijpende bouwkundige aanpassingen plaatsvinden, in beginsel ook voor de nieuwe functie het niveau van bestaande bouw worden aangehouden.

Er is per slot van rekening geen sprake van bouwen in de zin van de Woningwet. Voor monumenten geldt de Monumentenwet als uitgangspunt waarmee het behoud van het monumentaal karakter boven het voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 is geplaatst.

Wel is van belang dat er verschillen zijn tussen de eisen aan kantoren en aan woningen. Bij definitieve functie-verandering van een kantoor- in een woongebouw verloopt de toetsing aan het Bouwbesluit daarom in twee stappen:

- Eerst vindt toetsing plaats aan de eisen voor de «woonfunctie» op basis van het Bouwbesluit bestaande bouw;
- Vervolgens moeten alle verplichte (en eventueel vrijwillige) wijzigingen aan het pand worden getoetst. Deze wijzigingen zullen in beginsel aan de nieuwbouweisen moeten voldoen en zullen in geval van ingrijpende bouwkundige aanpassingen in de regel een bouwvergunning vergen. Daarbij geldt dan dat de gemeente de mogelijkheid heeft om ontheffing te geven van de nieuwbouweisen, tot het in het Bouwbesluit 2003 aangegeven ontheffingsniveau. Voor een verbouwing waarvoor geen bouwvergunning noodzakelijk is behoeft de eigenaar geen ontheffing van het nieuwbouwniveau aan te vragen.

Het verschil in de bouwtechnische minimumeisen op het gebied van met name brandveiligheid bij woningen en bij kantoren is noodzakelijk, vanwege het feit dat in een woning geslapen wordt en men daardoor kwetsbaarder is.

Aanpassing Bouwbesluit

Teneinde de transparantie van de bouwregelgeving te vergroten wordt het Bouwbesluit in 2007 aangepast zodat de eisen voor woningbouw (met uitzondering van de veiligheidseisen) en utiliteitsbouw zoveel mogelijk op dezelfde leest geschoeid zijn. Logischerwijs zullen brandweereisen en dergelijk bij woningbouw strenger zijn dan in kantoren.

3. Bestemmingsplannen en (tijdelijke) verhuur

In «Wonen op de zaak»¹ wordt de gang van zaken bij functiewijzigingen in het kader van Wet Ruimtelijke Ordening in grote lijnen uiteengezet. Belangrijkste onderscheid hierbij is de duur van de beoogde bestemming. Blijft deze beperkt tot vijf jaar dan is tijdelijke herbestemming en tijdelijke verhuur mogelijk.

Bij tijdelijk gebruik zijn de ruimtelijke procedures, maar ook de toetsing aan het Bouwbesluit, relatief minder zwaar. Voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet is een vergunning nodig. Tot voor kort was

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

deze vergunning te verlengen tot maximaal 3 jaar, inmiddels is deze termijn uitgebreid tot maximaal 5 jaar.

Hiervoor is gekozen omdat in de praktijk bleek dat bij bijvoorbeeld herstructureringsprojecten de daadwerkelijke aanvang van het project langer op zich liet wachten dan oorspronkelijk gepland.

Deze verlenging van de termijn is op 15 april 2005 in werking getreden en geldt voor woningcorporaties en commerciële verhuurders. Deze vorm van woonruimte is een aantrekkelijk alternatief voor «kraakwachten», al was het maar omdat de eigenaar geen «bewaking» betaalt, maar huur ontvangt.

Verderop zal ik ook ingaan op hoe de tijdelijke leegstand binnen de rijks-huisvesting zich kenmerkt.

Nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening

Per 1 januari 2008 treedt de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening in werking. Hierin is de procedure voor planvoorbereiding en -vaststelling aanzienlijk verkort. Dit is juist bijtransformaties van belang, omdat bij dit soort plannen relatief weinig bezwaar wordt gemaakt door omwonenden. Voor hen wordt de leefbaarheid van de wijk immers vergroot door het vervangen van de leegstand door woonruimte.

De nieuwe wet Ruimtelijke Ordening biedt, evenals nu het geval is, de mogelijkheid om te anticiperen op wijziging van het bestemmingsplan. Dit gebeurt via de Projectprocedure (nu artikel 19). Al met al geeft de nieuwe wet mogelijkheden om hergebruik – van gemeentelijke zijde – te bevorderen.

4. Subsidies

Er zijn geen specifieke subsidies voor transformatie van kantoren naar woonruimte. Tot 2005 konden projecten innovatiesubsidie krijgen in het kader van het IPSV. Inmiddels is deze regeling vervangen door de Impuls-regeling. Hiervoor komen uitsluitend projecten in een van de 56 prioriteitswijken in aanmerking waarbij sprake is van stagnerende voortgang.

In het kader van de Woningbouwafspraken heb ik met de stedelijke regio's concrete afspraken gemaakt over de woningproductie in de periode 2005 t/m 2009. Aangezien de toevoeging van woningen anders-dan-door-nieuwbouw onderdeel is van deze afspraken, worden de hierbinnen gelegen gemeenten (ook) gestimuleerd om transformatie van kantoren tot woningen te bevorderen. De uit transformatie resulterende woningen tellen namelijk evengoed als nieuwbouw mee voor uitkeringen op grond van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS 2005). Indien bij de transformatie sprake is van eigenbouw (zoals in de in de laatste twee hieronder genoemde IPSV-projecten), dan kan dit resulteren in een extra BLS-premie van € 1 600,- per woning, mits een bovengemiddeld aandeel eigenbouw in de productie wordt bereikt.

5. De inzet van gemeenten, corporaties en de Rijksgebouwendienst

Gemeenten

De praktische toepassing van het instrumentarium voor bouwregelgeving en ruimtelijke ordening, zowel de inhoudelijke plantoetsing als de (efficiënte) procedurele behandeling kan veel transformatieprojecten bevorderen. Een andere belangrijke stimulans voor de transformatie van kantoren die gemeenten *zelf* kunnen treffen bij de opstelling van plannen, is het voorzien in flexibiliteit van bestemmingen. Daarbij kan een werk-

bestemming zonder planwijziging worden omgezet in wonen. Dergelijke «dubbele» bestemmingen zijn nu mogelijk en blijven dat ook onder de nieuwe Ruimtelijke Ordening. Ik acht de huidige en toekomstige procedures – waaronder de Omgevingsvergunning – met betrekking tot de bouwregelgeving en ruimtelijke ordening effectief en eenvoudig genoeg om wijzigingen van «werken» naar «wonen» mogelijk te maken. Vanuit de BLS-bijdragen of uit hun Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) kunnen gemeenten transformatieprojecten steunen. Ook kunnen gemeenten laagrentende leningen aangaan uit de middelen van het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) voor dit soort initiatieven. Inmiddels realiseert ongeveer een kwart van de Nederlandse gemeenten projecten met SVn-middelen. De meeste projecten richten zich op woningfinanciering (voor starters) en problemen bij stedelijke vernieuwing.

Rijksgebouwendienst

De Rijksgebouwendienst is, zoals aangekondigd in mijn brief van 7 november 2005 (30 300 XI, nr. 26) actief gestart met een herbestemmingsbeleid – voor overtollige rijksgebouwen binnen de rijkshuisvesting – door vijf pilotprojecten ter hand te nemen. In de motie kort daarop op 16 november 2005 van de leden Van Gent en Veenendaal (30 300 XI, nr. 43) wordt geconstateerd dat de Rgd te kampen zou hebben met een leegstand van 230 000 m². Daarbij is verzocht in een aantal pilotprojecten over te gaan tot herbestemming van rijksgebouwen. Tevens is verzocht gebouwen, zolang er geen definitieve bestemming is, op korte termijn beschikbaar te stellen voor tijdelijke bewoning. Allereerst wil ik ingaan op de leegstand binnen de rijkshuisvesting. Vervolgens zal ik ingaan op de uitwerking van het herbestemmingsbeleid voor rijksgebouwen. De motie is mogelijk gestoeld op de kennelijke veronderstelling dat er sprake zou zijn van een forse leegstand. Dit is geenszins het geval. De leegstand binnen de rijkshuisvesting (3,2% in 2005) mag vergeleken met de markt laag genoemd worden. Deze leegstand is grotendeels noodzakelijk om de benodigde flexibiliteit te kunnen waarborgen binnen de gebouwenvoorraad (de zogenoemde frictieleegstand). Gezien de voortdurende ontwikkeling van de huisvestingsbehoefte van de rijkshuisvesting kan een rijksgebouw overtollig worden. In dat geval kan er ruimte zijn voor herbestemming van kantoor tot woning.

De rol van woningcorporaties bij herbestemming

Het herbestemmingsbeleid is gericht op verantwoord hergebruik van haar (overtollig) bezit waaronder soms monumenten. Bovendien is het herbestemmingsbeleid ingegeven door een maatschappelijk bewustzijn van het woningtekort, en een marktbeustzijn dat woonbestemmingen vaak meer voor de hand liggen in een verzadigde kantorenmarkt. Met het herbestemmingsbeleid kan de Rgd adequaat blijven reageren op de ontwikkeling van de leegstand binnen de rijkshuisvesting. Formeel ligt de verantwoordelijkheid voor vervreemding van rijksgebouwen bij Domeinen als onderdeel van het ministerie van Financiën. In overleg met Domeinen wordt door de Rijksgebouwendienst een gezamenlijk werkprotocol opgesteld. Ook de Rijksbouwmeester is hierbij betrokken. Nieuw te vervreemden overtollige rijksgebouwen zullen volgens het werkprotocol in gezamenlijkheid tussen Domeinen en de Rijksgebouwendienst worden getoetst op de herbestemmingsmogelijkheden. Hierbij is voor het Rijk de hoogste verkoopopbrengst primair de maatstaf. Daarnaast wordt ook als maatstaf het maatschappelijk rendement in de afweging betrokken, dat zich kan uiten in herbestemming van het gebouw tot woningen en – daaraan gerelateerd – de verdere ontwikkeling van het gebied. Deze maatstaven liggen in elkaars verlengde. Immers

in de huidige markt, met een overschot aan (verouderde) kantoren en een tekort aan woningen, zal de verkoopbrengst (de primaire maatstaf) van een woonbestemming (de secundaire maatstaf) juist hoger zijn dan het handhaven van de kantoorbestemming. De woonbestemming kan verder bijvoorbeeld worden gecombineerd met hieraan gerelateerde kleinschalige zorgfuncties zoals kinderopvang of winkelvoorzieningen. Woningbouwcorporaties hebben vanuit hun publieke verantwoordelijkheid een aparte plek in het werkprotocol. Het te vervreemden overtollig gebouw wordt eerst aangeboden aan overheden, die dan vervolgens de corporaties erbij kunnen betrekken, en vervolgens aan de markt. Vanuit nationale en Europese wetgeving is dit juridisch mogelijk. Voorwaarde is in de eerste plaats dat een transactie met een corporatie gebaseerd is op een onafhankelijke taxatie van de waarde van het te vervreemden bezit. In de tweede plaats dient de corporatie aan te tonen dat een aanzienlijk publiek belang wordt gediend met het herontwikkelen van het gebouw.

Stand van zaken vijf pilotprojecten

Het doel van de pilotprojecten is om alle betrokken partijen ervaring te laten opdoen met processen van herbestemming van rijksgebouwen gericht op het wonen. Voor een eventuele herbestemming is de medewerking van de betreffende gemeente noodzakelijk. Zo stelt de gemeente het zonnodig te wijzigen bestemmingsplan vast.

Gebleken is dat na de gemeenteraadsverkiezingen in een aantal gevallen de eerder ingenomen zienswijzen zijn gewijzigd, hetgeen leidt tot hernieuwd overleg (herbestemming Penitentiaire Inrichting te Hoorn). Naar verwachting zal binnenkort (juli 2006) het eerste project (voormalige rechtbank Roermond) volgens de contouren van het werkprotocol op de markt worden gebracht. Dit geheel met in instemming van het gemeentebestuur. Het overtollige rijksgebouw te Middelburg is overigens reeds verkocht aan de gemeente en zal naar verwachting via een woningbouwcorporatie worden herontwikkeld tot woningen. Bij het onderzoeken van herbestemmingsmogelijkheden van projecten heeft de visie van marktpartijen vaak een toegevoegde waarde. Een experiment met een open marktconsultatie onder leiding van de Rijksbouwmeester (herbestemming Belastingdienstkantoor Haarlem) heeft in die zin goed gewerkt en het voornemen is om marktpartijen in de toekomst vaker op deze wijze te consulteren. Hierbij zal steeds worden gewaarborgd dat het een transparante procedure betreft.

Tijdelijke leegstand

Bij tijdelijke leegstand binnen de rijkshuisvesting worden door de Rijksgebouwendienst gespecialiseerde bedrijven gevraagd voor tijdelijke bewoning te zorgen. Dit gebeurt in goed overleg met Domeinen als formeel verantwoordelijke dienst bij tijdelijke leegstand. Deze bedrijven geven bijzondere categorieën op de woning(huur)markt (starters, studenten e.d.) een kans op goedkope huisvesting. Doordat deze bedrijven voor de gehele vastgoedmarkt werken kunnen zij een redelijke continuïteit van huisvesting bieden. Langdurige leegstand van rijksgebouwen komt bij de Rijksgebouwendienst zeer zelden voor.

Conclusies

Zoals ik in het begin al aangaf is er de laatste jaren sprake van een stijgende lijn waar het transformatie van gebouwen zonder woonfunctie naar woonruimte betreft: sinds 2001 is het aantal opgeleverde woningen in dit segment gestegen van 5% naar 10% van de totale productie. De regering heeft sinds 2003 een aantal maatregelen genomen teneinde de woning-

productie te verhogen. Hierbij heeft woningbouw in stedelijke gebieden – waaronder transformatie – prioriteit. Ik ga ervan uit dat de Woningbouwafspraken en de in deze brief beschreven acties en pilotprojecten een verdere stijging van het ombouwsegment in de woningproductie zullen bevorderen. Deze brief beschouw ik dan ook als een finale behandeling van de in de motie-Van Gent/Sterk gevraagde opties voor de aanpak van leegstaande kantoorpanden.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker