



Minister van Wonen en Milieu  
T.a.v. drs. S. Van Veldhoven  
Postbus 20952  
2500 EZ 'S-GRAVENHAGE

Afschrift aan Tweede Kamer, vaste commissie voor  
BZK

**Datum**  
11 februari 2020  
**Kenmerk**  
TLE/U202000126  
**Telefoon**  
06-15006562  
**Bijlage(n)**  
-

**Onderwerp**  
Woningbouw Katwijk

Geachte mevrouw Van Veldhoven,

De VNG volgt vanzelfsprekend uw optreden richting gemeente Katwijk rond de woningbouw op het voormalige vliegveld Valkenburg. We vragen u -zonder in de relatie tussen u en de gemeente Katwijk te willen treden- uw optreden te heroverwegen en lichten ons standpunt hieronder nader toe. Wij baseren ons daarbij op uw reactie van 4 februari 2020 in de Tweede Kamer met de dreiging van een aanwijzing en de brief van 5 februari jl. van de gemeente Katwijk die aan u gericht is.

### ***Wat is er gebeurd?***

Het vliegveld is gesloten in 2006. In 2013 lag er een masterplan en in 2014 is een overeenkomst tussen de gemeente Katwijk en het RVB gesloten. Eveneens in 2014 trok het RVB zich terug uit de overeenkomst vanwege mogelijk onterechte staatsdeelneming in een ontwikkelingsmaatschappij. Door de woningbouwcrisis lag de planontwikkeling vervolgens een aantal jaren stil. In 2018 zijn gemeente en RVB het eens geworden over de inpassing van Unmanned Valley en een aantal optimalisaties van het Masterplan uit 2013. De gemeente Katwijk volgt het beleid van de regio Holland Rijnland, gericht op het realiseren van minimaal 25% sociale woningbouw, 20% middeldure bouw en maximaal 55% duurdere woningen op nieuwbouwlocaties (Regionale Woonagenda 2017). De provincie heeft ingestemd met deze regionale woonagenda. Ondertussen zijn de bouwkosten gestegen. In 2019 ontstond daarom wederom discussie, dit keer over het percentage middeldure woningen. Daarnaast waren er nog enkele (kleinere) discussiepunten. Onder leiding van de provincie heeft *mediation* plaatsgevonden, maar deze was niet succesvol. Omdat de gemeente zich bewust is van oplopende kosten, heeft zij voorgesteld het bouwprogramma met 600 woningen te verhogen, zodat ongeveer 17,5% middeldure woningen tot stand komen en het RVB de door haar nagestreefde grondopbrengsten haalt. Deze handreiking van de gemeente heeft nog niet tot een oplossing geleid.

### ***Hoe verloopt de ontwikkeling van een private bouwlocatie?***

Als de grondeigenaar en de gemeente een bouwinitiatief willen concretiseren, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeentelijk en provinciaal beleid en eventuele locatiespecifieke eisen en wensen van de gemeente. Dit plan vormt de basis voor een bestemmingsplan. Voordat de gemeente een bestemmingsplan vaststelt moet zij aantonen dat het economisch haalbaar is en dat de gemeentelijke kosten (bijvoorbeeld voor de inrichting van de openbare ruimte, de aansluiting op omliggende infrastructuur en de plankosten) worden verhaald op de eigenaar. Voor het bepalen van de gemeentelijke kosten gaat de gemeente uit van de ministeriële plankostenregeling. De economische haalbaarheid wordt onderbouwd met door een onafhankelijke taxateur bepaalde grondprijzen. Het kostenverhaal wordt meestal voorafgaand aan het opstellen van een bestemmingsplan in een overeenkomst bezegeld (anterieure overeenkomst). Na ondertekening van deze overeenkomst en betaling van de te verhalen kosten kan het bestemmingsplan door de gemeente worden vastgesteld.

### ***Hoe gaat dat op vliegveld Valkenburg?***

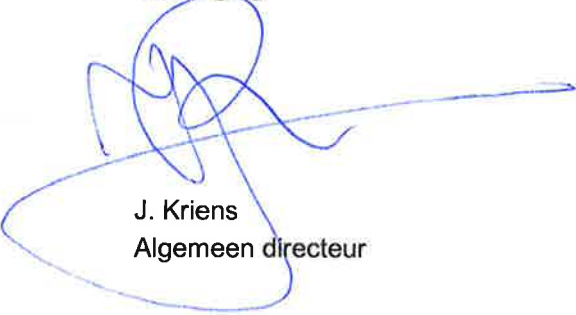
In deze situatie is het Rijk de eigenaar van de gronden. Het Rijk wil de gronden via inschrijving verkopen aan een ontwikkelaar (niet aan de gemeente). Door het voorgestelde programma met sociale en middeldure woningen wordt de opbrengstpotentie beperkt. Daarmee lijkt het RVB moeite te hebben.

Het Rijk heeft een eindverantwoordelijke rol voor het nationaal ruimtelijk beleid en woonbeleid. Vanuit het woonbeleid wordt de bouw van betaalbare woningen (sociaal en middelduur) gestimuleerd. Wij gaan ervan uit dat u in uw rol als Minister van Wonen en Milieu hieraan prioriteit geeft.

### ***Wat vraagt de VNG van het Rijk?***

De VNG waardeert het dat u uw rol als eindverantwoordelijke voor het nationaal woonbeleid serieus neemt. Dat betekent in dit specifieke geval; dat u zich inzet voor het plan met de genoemde percentages sociale en middeldure woningen. Wij verzoeken u om het RVB te vragen de door de gemeente voorgestelde overeenkomst te ondertekenen en de gronden tegen de getaxeerde prijs zo snel mogelijk aan de gemeente of marktpartijen te verkopen. De gemeente kan dan in samenwerking met de provincie (mobiliteit) en het Rijk (stikstof) het bestemmingsplan vaststellen en de bouwaanvragen afhandelen.

Met vriendelijke groet,  
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



J. Kriens  
Algemeen directeur