

BIJVOEGSEL**Schriftelijke inbreng van de leden in de eerste termijn van de behandeling van de begroting van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor het jaar 2004 (29 200-XI) (deel Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) en antwoorden van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op vragen gesteld in deze eerste termijn****Schriftelijke inbreng van de leden**

De heer **Pastoor** (CDA): In het openbaar bestuur zijn er een aantal onderwerpen die na een bepaald aantal jaren opnieuw op de agenda verschijnen, in tijdsduur wisselend naar onderwerp. Zo ook op het terrein van de volkshuisvesting: het verschijnsel woningschaarste of zo u wilt de woningnood.

Vanaf de vijftiger jaren manifesteerde zich die en nu vanaf medio negentiger jaren zien we het verschijnsel opnieuw.

Tot en met de tachtiger jaren bestond een groot deel van het bouwprogramma uit sociale woningbouw. Het Rijk regisseerde en regelde de woningwet- en premiebouw door contingenten subsidie beschikbaar te stellen en op die wijze de te realiseren aantallen te bepalen. De toenmalige H.I.D.s in de provincies waren machtige mensen, die niet alleen de kaarten schudden maar ze ook deelden, uiteraard namens de minister.

Na de zgn. bruteringswetgeving, die in 1995 zijn beslag kreeg was alles anders: de rijkssturing door subsidies verviel en de markt moest het gaan doen.

Met die korte kenschets zijn we dan meteen bij de kern. Heeft de markt gewerkt zoals verwacht en gehoopt? Kortweg: nee. De totale bouwproductie die in de jaren 1995 tot 1999 nog altijd 90 000 huur- en koopwoningen omvatte is intussen teruggelopen tot een kleine 60 000.

Voor wat betreft de nieuwbouw van huurwoningen is na de mindere bemoeienis van de rijksoverheid de terugloop het grootst. Zo geven de meest recente cijferoverzichten van het ministerie van VROM aan dat in de periode 1993±2003 het totale

aantal koopwoningen is gestegen met ruim 825 000, terwijl het aantal huurwoningen in die tien jaar is gedaald. En als we de bedrijfstakinformatie van Aedes raadplegen zien we dat de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in de periode 1998 tot en met 2002 is opgelopen van 1,5 naar 3 jaar. Opvallend is daarbij dat de situatie in de grote steden niet verder is verslechterd.

Dat komt onder meer door het enigszins aantrekken van de bouwproductie rond Amsterdam en in de regio Haaglanden. Het is die sector ± de huurwoningproductie ± en de bemoeienis van het Rijk of zo U wilt de minister daarmee, waar wij vandaag met de minister van gedachten over willen wisselen. De stagnatie in die sector baart de CDA-fractie de meeste zorgen. Het is die sector immers die het recht om te wonen moet bieden aan hen wiens bestedingsmogelijkheden geen uitwijk naar de koopsector mogelijk maken en zeker ook voor met name een groot aantal senioren en gehandicapten. Het is ook die sector die de Woningwet in artikel 70, lid 5, als enige categorie afzonderlijk noemt. Ik citeer: «De toegelaten instellingen huisvesten bij voorrang personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende woonruimte.»

Welnu dan. Ook de minister formuleert in de toelichting op haar begroting als algemene beleidsdoelstelling: «Voorzien in betaalbare kwalitatief goede huurwoningen.» De minister somt daarbij een viertal operationele mogelijkheden op, die alle vier moeten dienen om ± ik citeer -kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor kwetsbare groepen toegankelijk te maken of

anders geformuleerd: een ruimer huurbeleid nastreven. Op zich een lovenswaardig streven, maar nauwelijks een antwoord op de beleidsdoelstelling die ik net aanhaalde: Voorzien in ... enz. Voorzien in betaalbare kwalitatief goede huurwoningen betekent aanmerkelijk meer dan de stellingname dat er een ruimer huurbeleid moet komen.

Kan de minister ons daarom nader uitleggen hoe zij naast verruiming van het huurbeleid verder echt handen en voeten wil geven aan die doelstelling, die ± zoals ik al zei ± ook ons zeer aanspreekt.

Wil de minister ook nog eens uitleggen waarom zij in de toelichting op haar begroting en daarnaast via management by speech (b.v. op de ledenvergadering van Aedes) en in interviews zo sterk de verantwoordelijkheid voor nieuwbouw van huurwoningen legt bij corporaties en in wat mindere mate bij gemeenten en haar eigen verantwoordelijkheid marginaliseert?

Het wil ons voorkomen dat alleen praten met de sector (dat overigens ook onder de vorige bewindspersoon al gebeurde, zie de task force van Remkes) en het sluiten van een veelomvattende overeenkomst met Aedes, waarin afspraken worden gemaakt over o.a. een ruimer huurbeleid, weinig nieuwe stenen zal doen metselen in de huursector. In dat verband valt een uitspraak van de minister op die zij deed op 13 november jl. in de Tweede Kamer bij de behandeling van haar begroting. Zij stelt ± en haar uitspraak is ruim geciteerd in de pers ± dat haar ministerie de touwtjes van de woningmarkt niet in handen heeft. Daarop baseert zij ook haar verwijzing naar de verantwoordelijkheden van corporaties en gemeenten.

Toch durf ik het aan om een vraagteken bij de juistheid van de uitspraken van de minister op dit punt te zetten. Ik deel de mening dat voor realisering van woningen en dan met name ook sociale huurwoningen een grote verantwoordelijkheid ligt bij de corporaties en in wat mindere mate bij gemeenten. Maar daarnaast is er ook wel degelijk een verantwoordelijkheid voor het Rijk, voor de minister. Ik mag daartoe wellicht met U gaan naar de wetstekst en meer in het bijzonder naar de tekst van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Daarin krijgt de

minister (via het verplicht door de corporaties aan de minister zenden van een jaarverslag) een toezicht-functie toebedeeld samen met een mogelijkheid aan een toegelaten instelling in het belang van de Volkshuisvesting een aanwijzing te geven. In een aanwijzing kan een corporatie worden verplicht o.a. zodanig te handelen dat een situatie die strijdig is met het belang van de Volkshuisvesting wordt opgeheven. Welnu, het niet bouwen van huurwoningen door een corporatie gerelateerd aan een sterk tekort ter plaatse kan buiten kijf gezien worden als strijdig met het belang van de Volkshuisvesting. Ik hoop daarvoor alleen maar te refereren aan artikel 70 van de Woningwet, dat ik daarstraks al citeerde. Daar komt nog bij dat macro gezien de vermogenspositie van de corporaties zodanig is dat die de sector ruimschoots in staat stelt sociale woningbouw te plegen, al dan niet via matching. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft dat in 2002 in een uitvoerig onderzoek nog eens bevestigd. En in oktober 2003 (nog geen half jaar geleden) heeft het Centraal Fonds een nieuwe analyse gemaakt onder de titel: Investeren in steen; de vermogensovermaat bij woningcorporaties. Ik zal die rapportages hier nu niet verder ontleden; de titel zegt al genoeg. Wel wil ik nog wijzen op de inhoud van een helder artikel van november 2003 in het maandblad van de Bank Nederlandse Gemeenten. Daarin pleit de directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de heer Jan van der Moolen, onder meer voor instrumenten van afdwingbaarheid. Daarnaast kent de minister stellig ook het in september vorig jaar uitgebrachte advies van de VROM-raad, dat evenzeer een sprekende titel draagt: Omgaan met overmaat; de vermogens van de woningcorporaties als sturingsopgave. Dat alles doet ons de vraag stellen: Heeft de minister weleens overwogen om op die wijze het achterblijven van de bouw van sociale huurwoningen een duw in de goede richting te geven met name door gebruik te maken of te gaan maken van de haar toekomstige aanwijzingsbevoegdheid, zoals die geformuleerd is in artikel 41 van het Besluit Beheer Sociale Huursector? Hoe dan ook, de CDA-fractie is in ieder geval van oordeel dat de wet

de minister toch meer bevoegdheden geeft dan ze doet voorkomen en meent ook dat de nu al 5 à 6 jaar teruglopende nieuwbouw van sociale huurwoningen door de minister wat hardhandiger aangepakt zou mogen worden dan in de toelichting bij de begroting voor 2004 wordt voorgesteld. Dat zou ook passen bij de beleidsgedachten die de minister zelf in haar brief van 6 november jl. over de voortgang van het Actieprogramma Herstructurering neerschrijft over haar bevoegdheden en de uitoefening daarvan. Daar schrijft de minister immers dat zij het Besluit Beheer Sociale Huursector en de regeling rond het Centraal Fonds Volkshuisvesting zodanig wil wijzigen dat zij over een aanwijzing de beschikking krijgt om corporaties beter de herstructureringsopgave te laten vervullen. Na het refereren aan dat beleidsvoornemen zijn wij uiteraard nog benieuwd naar het voornemen van de minister op het punt van het aan de jas trekken van corporaties voor wat betreft nieuwbouw. Die aanwijzingsbevoegdheid hoeft niet meer gecreëerd te worden, die is er immers al. Is de minister bereid en voornemens die haar zo duidelijk toekomende bevoegdheid uit te oefenen? Wij wachten met belangstelling en nieuwsgierigheid de reactie van de minister af. Tot zover de relatie van de minister met de corporaties. Daarnaast zijn er nog twee belangrijke spelers in het bouwveld: de gemeentebesturen voor wat betreft de bestemming van de grond en in een aantal gevallen voor wat betreft de grondexploitatie en dan uiteraard de particuliere ontwikkelaars. Daarvoor geeft de wet de minister minder helpende handen. Wel lijken er op dit gebied andere perspectieven te waken. Als oud gemeentebestuurder en als oud bestuurder van enkele corporaties durf ik te stellen dat een aanwijzing van de minister ± waarover we hiervoor spraken ± zonder meer een psychologisch meewerkend effect kan en zal hebben voor de bevordering van de grondbeschikbaarheid, of die nu in handen van de gemeente of van een ontwikkelaar is. Daarnaast lijkt het in dit verband gewenst dat er meer en tijdig zogenaamde prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en corporaties tot stand komen. Dat

hebben overigens de Vereniging Nederlandse Gemeenten en Aedes zich in 2002 ook al gerealiseerd toen zij gezamenlijk een ± voortreffelijk ± handboek hebben uitgegeven waarin zij aan zowel gemeenten als corporaties dat soort overeenkomsten aanbevelen en daarvoor 81 bladzijden lang handreikingen geven. Dat alles met de bedoeling een aantal hoofdthema's gezamenlijk te realiseren, zoals ± ik citeer ± het huisvesten van doelgroepen (mensen, kansen en keuzemogelijkheden). Het wil ons voorkomen dat ook hier een kans en taak voor de minister ligt, nu zij heeft besloten (en Aedes op 29 oktober jl. inmiddels ook) met Aedes een overeenkomst over met name een ruimer huurbeleid aan te gaan, die intussen «De Grote Beweging» wordt genoemd. In dat kader zou het naar het oordeel van de CDA-fractie ook zinvol zijn dat het instrument van de prestatieovereenkomst door de minister ook wordt gepromoot als wenselijk en noodzakelijk sturingsinstrument om de bouw van huurwoningen te bevorderen. Deelt de minister onze gedachten daarover en is zij ook niet met ons van mening dat het goed zou zijn dat zij dat onderwerp inbrengt in de contractbesprekingen «De Grote Beweging»? Ook op dat punt zijn wij benieuwd naar de reactie van de minister.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Goed en betaalbaar wonen voor iedereen was en is in het sociaal-democratische gedachtegoed een belangrijk politiek speerpunt. Nog slechts enkele jaren geleden dachten we, ongeacht de politieke herkomst, dat het ideaal van goed en betaalbaar wonen voor iedereen gerealiseerd was. Kwantitatieve woningnood zou bijna niet meer bestaan, in sommige delen van het land was zelfs sprake van leegstand in de huursector, het zou daarom gaan om de kwalitatieve vraag naar meer vierkante meters, koopwoningen in plaats van huurwoningen en andere woonmilieus vooral in de vroeg-naoorlogse wijken van de grotere steden. Dat leek de opgave van de nieuwe tijd te zijn. Een opgave die vertaald werd in de nota Mensen, wensen, wonen onder verantwoordelijkheid van staatssecretaris Remkes als eerst-verantwoordelijke. De kritische geluiden, die ook toen te horen

waren o.a. van prof. Priemus die vroeg om vooral een slecht weer scenario toe te voegen aan de nota en de VROM-raad, die in haar advies «betrokken burger, betrokken overheid» uitdrukkelijk aandacht besteedde aan de vergroting van de kloof tussen rijk en arm en de kwestie van de keuzevrijheid voor iedereen werden in de wind geslagen. Alle zeilen werden bijgezet om het beleid te richten op meer en duurdere koopwoningen, op verkoop van sociale huurwoningen, op individueel opdrachtgeverschap en grootschalige herstructurering van de naoorlogse woonwijken. Het WoningBehoeftOnderzoek (WBO) werd gebruikt als legitimatie voor het eenzijdig doorzetten van dit beleid. Dat beleid moest omgezet worden in plannen en dat vraagt inzet en tijd van veel verschillende partijen, van gemeenten, van projectontwikkelaars, van bouwondernemingen, van corporaties. Plannen werden gemaakt op grond van de verwachte prognoses en deze plannen werden voorzien van voor alle institutionele partijen voordelige exploitatieopzetten, waarin gemeenten behoorlijke grondprijzen konden vragen en ontwikkelaars geen geringe rendementen zouden kunnen realiseren. Bovendien bleef de rente laag, wat betekende dat de consument zonder al te veel moeite een hogere hypotheek voor zijn nieuwe woning zou kunnen krijgen. Het leek alsof het allemaal niet op kon en de prijzen van de koopwoningen stegen, waardoor de prijs/kwaliteitsverhouding bijna ongemerkt onder druk kwam te staan. De hogere prijzen betekenden in veel gevallen niet meer, maar dezelfde of minder kwaliteit. Toch accepteerde iedereen zonder nadenken de gang van zaken. Het besef dat de koopmarkt een «gekkenhuis» was, met prijsstijgingen van 10±15% per jaar, was er wel, er werd echter niets mee gedaan. De grondprijzen bleven maar stijgen en de winst werd door gemeenten soms al uitgegeven voordat ze daadwerkelijk gerealiseerd was. Onrendabele toppen van o.a. nieuwe theaters en stadions werden er mee weggewerkt. En geheel onverwacht veranderde de wereld. Was het alleen de 11e september 2001 of zijn er andere oorzaken aan te wijzen? Wie zal het zeggen. Feit is dat tegen iedere verwachting in de sociaal-economische, maar ook de sociaal-culturele situatie drastisch veran-

derde met alle gevolgen van dien voor de koopkracht en het vertrouwen van de consument. De woningmarkt veranderde, de vraag naar duurdere koopwoningen stagneert, de prijzen vlakken af en volgens de laatste signalen dalen ze zelfs licht en de vraag naar huurwoningen neemt in niet geringe mate toe. De reclamecampagne «huren, dat kan ook» opgezet door Aedes, als brancheorganisatie van de woningcorporaties om duidelijk te maken dat het eigenwoningbezit niet alleenzalmakend was, werd schielijk stopgezet. Enkele jaren geleden zou dat ondenkbaar geweest zijn. Maar het is toch gebeurd. De les die daar op zijn minst uit te trekken is, is dat het van groot belang is om onderzoeksgegevens van een bepaald moment en de waarheden van vandaag te relativeren, en het beleid vooral te richten op plannen, waar flexibiliteit en veranderbaarheid als uitgangspunt in opgenomen staan. Het gaat niet zozeer om het al of niet geloven in onderzoek, maar vooral om de vraag hoe met onderzoeksgegevens wordt omgegaan. Veel onderzoek was middelmatig en gaf, onder bepaalde aannames, iets weer over de trend op de langere termijn. Zonder goede bijsluiters, waarin de aannames geëxpliciteerd worden, wordt het WBO gelezen als de waarheid van vandaag, en dat gebeurde met het WBO van 1998, en dan gaat het mis. De aannames waren op zichzelf al rooskleurig (beleidsmatige input) waardoor dit vervolgens ook voor de uitkomsten ging gelden. Voorbeeld is de afname van de doelgroep met 25%, terwijl dat geheel en al door een definitiekwestie en door extrapoleren verklaard kan worden. Dat overziende constateren wij dat een andere manier van denken en plannen maken nodig is. Plannen waarin ruimte gelaten wordt voor meer variabelen en plannen waarin de bouwwereld gestimuleerd wordt tot zodanig innovatieve ontwikkelingen dat woningen en woningplattegronden veranderbaar en inwisselbaar zijn. Gelukkig zien we dat die ontwikkeling al gaande is, maar onze suggestie is om het meer onderdeel van het rijksbeleid te maken. Ook uit oogpunt van duurzaamheid is dit van belang. Conjuncturele schommelingen kunnen dan beter opgevangen

worden zonder dat de bouwproductie stagneert, zoals nu het geval is. De vraag is of de minister de stelling onderschrijft dat innovatie, aanpasbaarheid en veranderbaarheid onderdeel van het beleid moeten worden? En dat de rol en betekenis van het onderzoek (dus ook van WBO 2002) bijgesteld moet worden en dat er op dit moment ander beleid nodig is dan in de nota Mensen, werken, wonen van staatssecretaris Remkes is verwoord? Als dat zo is dan zouden er in het huidige beleid geen onomkeerbare beslissingen genomen moeten worden voor de korte termijn op basis van het nieuwe WBO 2002 en de interessante deelstudies «nieuwbouw en herstructurering» en «gescheiden markten». Dan zou het beleid enerzijds gericht moeten zijn op het zoeken naar wegen om wel op korte termijn tegemoet te komen aan de vraag naar voldoende woningen voor starters die aangewezen zijn op een goede en betaalbare woning in de huursector of goedkope koop, op voldoende vooral duurdere huurwoningen met zorg- en dienstverleningsarrangementen voor de ouder wordende bevolking, op verblijfsmogelijkheden van verschillende kwaliteit voor ex-gedetineerden, drugsverslaafden, psychiatrische patiënten en zwerfjongeren, kortom op hen die een dak boven het hoofd nodig hebben, die zij nu ontberen, en dat dak voor de laatste groep hoeft bepaald geen standaard eengezinswoning te zijn. Maar anderzijds zouden de plannen en ontwerpen zo gemaakt moeten worden dat veranderbaarheid mogelijk is. Als voorbeeld moge gelden de kleine woning voor de groeiende groep alleenstaande starters. Nu een kleine, betaalbare woning van 50m² die na verloop van tijd en bij gewijzigde markt-omstandigheden samengevoegd kan worden van één tot twee woningen of appartementen, waardoor 50 m² dan tot 100 m² omgebouwd kan worden. Anders plannen en anders ontwerpen vraagt om een beleidswijziging, waarin het grondbeleid weleens centraal zou kunnen staan. Graag zou onze fractie in de komende periode met de minister beleidsmatig nog eens over het grondbeleid willen spreken. Nu we steeds meer Europees denken en kijken, is het in

dit verband zeer interessant om te onderzoeken of de wijze waarop de stad Valencia haar woningbouwstagnatie aangepakt heeft via een wet waarin geregeld is dat niet alleen grondeigenaren, maar ook andere partijen, die geen grond bezitten in het plangebied, in aanmerking komen voor de ontwikkeling van de bouwlocatie. Een gedachte die al eerder in de TK geopperd is n.a.v. het debat over de «Notie van ruimte», het eindrapport van de parlementaire werkgroep Vijfde nota. Op dit moment zullen we hier niet verder bij stilstaan, maar het is de moeite van onderzoek en debat waard. Ander beleid is nodig en dat betekent dat afstand genomen moet worden van het rigide doorstromingsmodel dat met toevoegen van de dure koop de markt het beste gediend is. In de brief van eind januari van de minister aan de TK is dit met enige moeite te lezen, maar enige verheldering zou op zijn plaats zijn. Kan de minister daarop ingaan? Om een dergelijke verandering daadwerkelijk tot stand te kunnen brengen is beleid nodig, maar vooral ook sturing. De sturingsfilosofie die daarbij behoort maar die ook uit beleids-overwegingen rond leefbaarheid en vitaliteit van de steden (daarover later meer) getrokken zou kunnen worden, is de nadruk leggen op de regio. Minder lokaal denken, meer regionaal. Regionale samenwerking faciliteren, stimuleren en belonen (financieel maar ook door experimenteerruimte toe te staan t.o.v. sommige wetten en regels). Kaders voor het beleid op regionaal niveau kunnen door de minister c.q. op rijksniveau gesteld worden, maar vooral geen kaders die al te zeer gaan lijken op kwantitatieve prestatieafspraken gericht op de uitvoering. Hoewel wij weten dat het met name de leden van de Tweede Kamer zijn, die daar steeds moeite mee hebben, zijn wij van mening dat het Rijk de beleidskaders vaststelt, maar zich verre moet houden van de uitvoering. In de regio kan dan tot prestatieafspraken gekomen worden, die voldoen aan de kaders die het rijk gesteld heeft en de provincie coördineert en houdt in enige mate toezicht op de relatie tussen beleid en uitvoering. Essentiële onderdelen van dat Rijksbeleidskader zouden, naar het oordeel van mijn fractie

moeten zijn, de wijze waarop bewoners en stakeholders betrokken worden bij beleid en uitvoering van beleid, de veranderbaarheid van de plannen, het grondbeleid (geen winstmaximalisatie), deugdelijk marktonderzoek als uitgangspunt voor beleid en de afstemming in de regio over verdeling van goedkoop en duurdere woningen (verdeling van de lusten en lasten) en evaluatief onderzoek waarin verslag uitgebracht wordt over de slaagkansen van de verschillende groepen woningzoekenden.

Past deze sturingsfilosofie niet precies in de lijn van denken van de minister, wanneer zij het heeft over de ruimtelijke ordening van dit land «decentraal wat kan, centraal wat moet»?

Vanuit deze manier van denken over sturing en vanuit de gedachte dat het niet alleen om oplossingen van vandaag gaat, maar vooral ook om die van morgen en overmorgen is het, volgens mijn fractie zeer de vraag, of de ingrijpende voorstellen die op dit moment voorliggen voor het huurbeleid in relatie tot een wijziging van het huursubsidiestelsel de toets der kritiek kunnen doorstaan. Waar gaat het om? Om enerzijds de vraag hoe de bezuinigingen op de VROM-begroting van 250 mln op jaarbasis nu en in de komende jaren gerealiseerd kunnen worden en anderzijds gaat het om een vraag van geheel andere orde hoe het huurprijsbeleid er voor de komende jaren uit zou moeten zien. Is het niet zo, dat dit twee geheel verschillende vragen zijn, waarop het antwoord op ieder van die beide vragen afzonderlijk anders zou zijn geweest, wanneer ze niet met elkaar in verband gebracht waren? Deelt de minister deze constatering of is ze van mening dat beide vragen in alle gevallen onder een noemer gebracht zouden zijn?

De plannen zoals ze zich nu aftekenen betekenen dat de huurder linksom of rechtsom het gelag betaalt, dwz opdraait voor de 250 mln bezuiniging waarvoor het ministerie van VROM aangeslagen is. Is het niet zo dat in de voorliggende plannen van de minister om samen met de brancheorganisatie Aedes aan de ene kant de corporatiesector meer vrijheid in het vaststellen van de huurprijzen te geven en anderzijds de bezuinigingstaakstelling van het departement op te lossen door diezelfde corporatiesector via een

ingenieuze heffing op woningen die verhuurd zijn aan bewoners met een inkomen die huursubsidie ontvangen er een systeem ontstaat van huurprijzen die gebonden zijn aan de draagkracht van de bewoners en niet aan de prijs van de woning?

Met andere woorden dat het dan gaat om subjectgebonden huurprijzen in plaats van de objectgebonden vaststelling. Dat is een behoorlijke inbreuk op het bestaande systeem. Een inbreuk waar de afgelopen decennia regelmatig over gediscussieerd is en waar uiteindelijk altijd politiek en vermoedelijk terecht de grootst mogelijke bezwaren tegen ingebracht zijn.

Zo komen er inkomenshuren op het toneel.

Corporaties moeten dan de inkomensontwikkeling van hun huurders gaan bijhouden. Het gaat immers niet alleen om het moment van toewijzing. Dit (bureaucratisch) bezwaar zou nog weggenomen kunnen worden, maar het grootste bezwaar is dat het voor corporaties onaantrekkelijk wordt om lage inkomens te huisvesten. Dan mogen ze immers niet de «markthuur» vragen. Terwijl het toch wettelijk hun kerntaak is.

De fundamentele verandering is dus dat de kerntaak verwordt tot een gunst/contract dat met de rijksoverheid gesloten wordt in ruil voor het vragen van hogere huren en mogelijk wijziging van andere onderdelen van het wettelijk stelsel. Was wat genoemd wordt «de grote beweging» (een navrante naamgeving voor de gedupeerden) ook voor de hand liggend geweest als het huursubsidiebeleid op dit moment gefiscaliseerd zou zijn?

Dan zou ieder individu huursubsidie ontvangen hebben gelet op draagkracht en niet gelet op de huurprijs van de woning. Het systeem is dan gebaseerd op de individuele draagkracht en dat is een helder en eenduidig systeem. Wij zijn zeer geïnteresseerd in onderzoek naar deze mogelijkheden. Wanneer kunnen we dat onderzoek verwachten?

Waarom niet versneld overgaan tot fiscalisering van de huursubsidie, zo is de vraag van mijn fractie aan de minister. Wat zijn de belemmeringen om daar vanaf 2005/2006 mee te beginnen? En mocht het zo zijn dat dat op de korte termijn geen oplossing betekent voor de bezuinigingstaakstelling van het

ministerie van VROM, los van de vraag of deze gerechtvaardigd is, dan zou het toch eerder voor de hand liggen om tot een centrale heffing (bijv. via het centraal fonds voor de volkshuisvesting) over te gaan van de vermogende corporaties om een bijdrage te leveren aan de investeringsopgaven in de steden (en in ons model in de regio's) dan om nu te besluiten tot een huurprijsbeleid, waarvan de consequenties voor de langere termijn nauwelijks in beeld gebracht zijn.

Een andere mogelijkheid zou zijn dat overgegaan wordt tot een heffing van de corporaties met handhaving van de huidige beleidssystematiek. Want de vraag naar adequate publiekrechtelijke maatregelen voor een goed vermogensbeheer van de corporatiesector lijkt, gelet op de toename van het vermogen en het niet in alle opzichten even efficiënte beheer, een terechte.

Wij verzoeken de minister met klem om de consequenties van het voorliggende beleid in beeld te brengen voordat deze ingrijpende maatregelen haar beslag zullen vinden, en wij verzoeken vooral ook alternatieve scenario's uit te werken. Want is het niet denkbaar dat de koopkracht van de lage middeninkomens door hogere huurprijzen zonder dat voor hen alternatieven in de koopsector voorhanden zijn verder onder druk komen te staan? En is het niet zo, dat een corporatie in een gebied met veel lagere en lage middeninkomens geconfronteerd gaat worden met een zogenaamd prisoners dilemma d.w.z. inkomstenderving door lagere huren vast te moeten stellen voor die woningen waar huurders wonen, die een beroep doen op de huursubsidie en extra huurverhoging vragen voor de woningen waar mensen wonen die geen beroep doen op de huursubsidie, maar daar soms qua inkomen net boven zitten. Wil een dergelijke corporatie toch haar investeringen bijv. in de herstructurering kunnen blijven financieren dan zal deze extra huurverhoging nodig zijn, ongeacht de effecten op de bewoners.

En wat betekent deze enerzijds optische huurverlaging en anderzijds extra huurverhoging voor de gewenste gedifferentieerde wijkopbouw in de steden?

Want als het zo is dat een gedifferentieerde wijkopbouw politiek gezien nagestreefd wordt, zou dan niet juist

getracht moeten worden om bewoners met een middeninkomen zoveel mogelijk te binden aan hun woning in de wijk waar ze nu zitten. Stabiliteit wordt gevraagd van deze groepen en niet mobiliteit. Een extra huurverhoging kan er zeer wel toe leiden dat juist deze bewoners gaan verhuizen naar de suburbane omgeving, waardoor de eenzijdige bevolkingssamenstelling van de grotere steden alleen maar toeneemt? Daar helpen geen instroombeperkende maatregelen tegen, daar heb je instrumenten voor nodig, die de uitstroom tegengaan.

En dat brengt ons bij een ander thema dat wij in dit verband aan de orde willen stellen. Het vraagstuk van de leefbaarheid en sociale cohesie in delen van de steden en daaraan gekoppeld de vraag wie daarvoor verantwoordelijk gesteld moet worden. Is er een eenduidige oplossing voor dit vraagstuk aan te geven en ligt het antwoord op nationaal niveau middels langdurige en ingewikkelde wetswijzigingen of zou gestreefd moeten worden naar oplossingen die lokaal en regionaal maatwerk mogelijk maken?

Vaak is de sociaal-democratie verweten dat ze problemen rond integratie, rond veiligheid en leefbaarheid onvoldoende bij naam durfde te benoemen en dat sociaal-democratische wethouders bijgedragen hebben aan de bouw van veel goedkope woningen in de steden, waardoor er eenzijdig samengestelde wijken zijn ontstaan. Die kritiek is in historisch perspectief gezien zowel juist als onjuist. Maar het heeft alles te maken met het feit dat de sociaal-democraten zich het lot van de mensen die het minder getroffen hebben zeer ter harte gaat. Dat betekent dat de PvdA zeker van mening is dat de problemen in delen van de steden aangepakt moeten worden, maar dat het niet zo is dat alle bewoners van die wijken waar zich problemen rond leefbaarheid en veiligheid voordoen tot ongewenste personen of erger nog tot daders bestempeld worden. Geen misverstand dat ook wij van mening zijn dat het toenemende geweld, de overlast en criminaliteit om maatregelen vragen, die enerzijds gericht zijn op repressie, maar anderzijds gecomplementeerd moeten worden met opvang en hulpverlening en veranderingsstrategieën. Laat er wat ons betreft geen misverstand over bestaan, dat weinig

opleiding, het hebben van geen werk en een laag inkomen als zodanig geen reden is om als tweederangsburger beschouwd te worden, en geen reden is om de keuzevrijheid bijv. met betrekking tot de gewenste woonplaats in te perken. Het is ook zeker geen reden om zonder meer te veronderstellen dat deze bewoners onderling zich niet meer met elkaar verbonden voelen, om maar een simpele definitie van het begrip sociale cohesie te geven. Wanneer gedacht wordt dat de leefbaarheid en veiligheid in de steden toeneemt door repressie dan wel uitsluitend fysieke ingrepen middels transformatie van een deel van de goedkope huurwoningenvoorraad naar duurder huur en koopwoningen, dan is dat volgens ons een ontkenning van de gecompliceerde werkelijkheid en kan dat onder meer verstoring van nog steeds krachtige bestaande sociale verbanden betekenen en verplaatsing van de problematiek zonder dat er uiteindelijk ook maar iets verbeterd is. Met instemming citeren we Arnold Reyndorp die in een artikel onder de titel de stedelijke vernieuwing en de dramademocratie in het Tijdschrift voor de volkshuisvesting stelt: «De manier waarop er op dit moment over de oude stadswijken gesproken wordt, bruuskeert zowel de witte als de zwarte middenklasse. De witte middenklasse leest dagelijks in de krant in wat voor vreselijke wijk of stad ze wonen en de zwarte middenklasse ziet zich als onderdeel van het probleem voorgesteld.» Bas Denters, hoogleraar Grote Steden Beleid (Universiteit Twente) voegt daar in een artikel in het Aedesmagazine aan toe over de aanpak in Rotterdam: «Deze aanpak werkt stigmatiserend en dreigt radicaliseringstendensen, met name onder de moslimbevolking nu al te bespeuren, te versterken.» Deze stelling wordt bevestigd door een vorige week gepubliceerd onderzoek van de AIVD naar de aantrekkingskracht van de Jihad voor moslimjongeren, en zeker niet degene met de laagste opleiding.

In dat verband is onlangs ook een interessant essay verschenen van George de Kam en Barry Needham onder de titel «Een hele opgave» met als subtitel: Over sociale cohesie als motief bij stedelijke herstructurering. Het begrip sociale cohesie wordt onderscheiden in vijf samenstellende elementen: gemeenschappelijke

waarden en een cultuur van burgerschap; maatschappelijke orde en sociale controle; maatschappelijke solidariteit en verkleining van welvaartsverschillen; sociale netwerken en sociaal kapitaal en ten slotte verbondenheid met een territorium en identiteit.

De conclusies die de auteurs trekken na bestudering van literatuur en onderzoeken in binnen- en buitenland zijn:

Het begrip sociale cohesie verdient serieus aandacht en is voor een deel wijkgebonden.

Juist voor personen met weinig hulpbronnen is de wijkgebonden sociale cohesie het belangrijkste. Daarom moet extra zorgvuldig met hun belangen omgesprongen worden.

Het begrip sociale cohesie heeft op dit moment in het denken van corporaties en gemeenten geen duidelijke plaats gekregen. Het verband tussen sociale cohesie en woningdifferentiatie wordt niet doordacht en niet onderzocht terwijl dat wel verwacht zou mogen worden.

Belangwekkende conclusies, zo lijkt ons, die tot actie zouden moeten leiden.

Het essay is geschreven in het kader van een partnership-programma van het directoraat-generaal wonen van het ministerie van VROM en de onderzoeksschool Nethur. Prima een zo'n samenwerkingsverband en het zijn veelal prima studies die uitgebracht worden. Maar wat gebeurt er met deze studies en de daarin verwoorde onderzoeksresultaten? Zouden wij de minister mogen vragen naar haar opvatting over de conclusies van dit specifieke essay en welke beleidsaanbevelingen daaruit door haar getrokken worden voor toekomstig beleid?

Wanneer het gaat om de verantwoordelijkheidsvraag naar leefbaarheid en veiligheid en naar een mogelijk gewenste gedifferentieerde bevolkingsopbouw dan lijkt het ons van groot belang dat meer dan tot nu toe die verantwoordelijkheid neergelegd wordt bij gemeenten en samenwerkende gemeenten in regionaal verband en dat slechts de kaders vastgesteld worden door het rijk, zoals wij eerder schetsten. Regionale samenwerking, waar nodig gecoördineerd door de provinciale overheden, maakt maatwerk mogelijk. Dat maatwerk kan door het Rijk gefaciliteerd

worden middels pilots en experimenteerartikelen met betrekking tot bestaande wetgeving. Wat dat betreft is «stad en milieu» een goed voorbeeld. Maar regionale samenwerking mag wat ons betreft ook afgedwongen worden, wanneer het niet vrijwillig tot stand komt. Het betekent dat de corporatiesector vooral op regionaal niveau tot fusies, samenwerking en matching aangespoord en beloofd zou moeten worden en dat gemeenten samen met de corporatiesector maar ook met andere belanghebbende organisaties, instellingen en marktpartijen tot meerjarige afspraken komen. Sommige afspraken behoeven de goedkeuring van het ministerie voor zover er geëxperimenteerd wordt binnen de marges van bestaande wet- en regelgeving. Alle afspraken dienen getoetst te worden aan de gestelde beleidskaders.

Met klem willen wij in dat verband opnieuw aandacht vragen voor het regionale woonlastenfonds. Zo'n fonds zou van groot belang kunnen zijn om bewoners uit wijken die geherstructureerd moeten worden een keuze te bieden om te verhuizen naar kleinschalige projecten in buurten waar weinig lage inkomensgroepen verblijven of naar omliggende gemeenten, maar waar de huren hoger zijn dan de huren waar men vandaan komt. Het moet toch corporaties en overheden gezamenlijk wat waard zijn om een bijdrage te leveren aan een gedifferentieerde wijkopbouw, om de spankracht van wijken te vergroten. De voeding van het fonds zou kunnen plaatsvinden door gemeenten en corporaties in de betreffende regio, maar ook door concessies aan marktpartijen te geven om te bouwen in ruil voor een storting in het fonds. Te denken valt desnoods ook aan een relatie tussen een regionaal woonlastenfonds en de 250 mln die benodigd is voor bezuiniging op de huursubsidie. Medebekostiging van de corporatiesector van de IHS, uitgewerkt op regionaal niveau, zodat de verevening tussen rijke en arme corporaties daar kan plaatsvinden.

Gezocht moet ons inziens worden naar oplossingen waarin perspectief geboden wordt aan mensen die nu in de zogenaamd kansarme wijken wonen en daar wonen omdat er voor hen nu geen andere keuze is. Ook deze groepen moeten wooncarrière

kunnen maken en uitzicht hebben op een betere toekomst. Ook deze groepen zouden keuzevrijheid moeten krijgen. Wanneer zij naar andere wijken in de stad of in de regio willen en kunnen (financieel en ruimtelijk) dan maken ze daardoor ruimte vrij voor een duurder woningmarktsegment in de wijk die verlaten wordt. Ook wij zijn van mening dat de vitaliteit van een grotere gemeenschap, de wijk, de stad, en het behoud van positief te duiden sociale cohesie kan vragen om een zekere regulering van de instroom. Dat kan door sloop en vervangende nieuwbouw, dat kan ook door verandering in het woonruimteverdeling systeem toe te passen, bijv. door bestaande huurwoningen te laten bewonen door hogere inkomens (voorbeeld Bos en Lommer, Kan-gebied). Maar het kan niet door sommige groepen mensen tot ongewenste personen te beschouwen en ze buiten te sluiten. Ten slotte nog kort twee andere vragen.

Allereerst een vraag naar een door deze Kamer unaniem ondersteunde motie gedateerd 5 december 2000, waarin gevraagd werd: er zorg voor te dragen dat de Wet Bevordering Eigen Woningbezit opengesteld wordt voor tussenvormen tussen koop en huur c.q. voor maatschappelijk gebonden eigendom. Inmiddels zijn we jaren verder, hebben we kunnen constateren dat de wet weinig resultaat opgeleverd heeft, hetgeen door deze Kamer bij de behandeling van de betreffende wet al verondersteld werd en lezen we in publicaties dat overwogen wordt de wet af te schaffen. Het lijkt ons voor de hand te liggen dat allereerst gekeken wordt of de werkingssfeer van de wet niet verbreed kan worden in de geest van de motie voordat over afschaffing gesproken gaat worden. Want in onze gedachtegang zouden ook mensen met lage inkomens een keuze moeten hebben tussen het huren en wel kopen van een woning. De tweede vraag gaat over de al dan niet permanente bewoning van recreatiewoningen. De minister heeft de gemeenten laten weten dat zij vooral zelf moeten bepalen, binnen een aantal voorwaarden, of zij voor de permanent bewoonde recreatiewoningen een bestemmingsplanwijziging willen doorvoeren, waardoor het vervolgens om reguliere woningen gaat. Ons is ter

orde gekomen dat sommige gemeenten hun medewerking aan een bestemmingsplanwijziging willen geven, maar dat de desbetreffende provincie bij voorbaat aangeeft goedkeuring te zullen onthouden. Is dat volgens de minister in lijn met het door haar voorgestelde beleid of zouden deze provinciebesturen wel hun medewerking moeten geven. Wij wachten met belangstelling het antwoord van de minister af.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Het gaat niet goed met de woningbouw in ons land. Een absoluut dieptepunt blijkt uit de recente cijfers van het CBS die aangeven dat er in 2003 er nog geen 60 000 woningen zijn gebouwd. Dit is zelfs het laagste aantal in de afgelopen 50 jaar. Dat is nog eens wat anders dan het productierecord van 1973, 155 412 woningen werden er toen voltooid! Maar ja, toen hadden we niet de «zegeningen» van het Vinex-beleid. De woningnood is weer terug, niet alleen in kwantitatieve zin, maar ook in kwalitatieve zin. Enkele gevolgen: starters komen nauwelijks meer aan een woning, de zo belangrijke doorstroming stopt en de woningmarkt biedt geen ruimte voor herstructurering. Ruim een half miljoen mensen zoeken inmiddels naarstig naar een ander huis, maar kunnen het niet vinden, blijkt uit het Woningbehoefte onderzoek (WBO) van het ministerie van VROM. De wachtlijsten voor de huurwoningen in de grote steden zijn opgelopen tot 8 jaar. De VVD fractie heeft dan ook met waardering kennis genomen van de plannen van de minister om de woningproductie weer op het gewenste peil te brengen. Bouwen krijgt weer de prioriteit die het verdient. Wij hebben weer een echte «Bouwminister» nodig en die staat hier voor ons. Alles wat het Rijk kan doen om versnelling aan te brengen, moet worden gedaan. De met spanning tegemoet geziene nota Ruimte kan daar veel in betekenen. Wij willen geen herhaling van het Vinex-beleid, de VVD heeft op verschillende niveaus, bestuurlijk en politiek, doorlopend bezwaren daartegen geuit. Wat is nu het probleem? Voordat, in de negentiger jaren, de Vinex-nota verscheen, vond de woningbouw gespreid plaats over een groot aantal kleinere bouwlokaties. Daarbij waren overigens ook nog altijd lokaties van duizenden woningen. De Vinex-nota,

daarentegen, concentreerde het grootste deel van de woningbouwproductie op een beperkt aantal superbouwplaatsen. Het risico hiervan is dat bij stagnatie aldaar, een belangrijk deel van de bouwproductie achterblijft. Helaas is dat gebleken. Het Vinex-beeld is bovendien: bouwen in hoge dichtheden, te weinig parkeer-voorzieningen, slechte ontsluiting van de wijk, «beloofd» hoogwaardig openbaar vervoer dat er met of veel te laat komt. Tel uit je winst! De nieuwe nota Ruimte biedt kansen voor het spreiden van bouwcapaciteit over meerdere lokaties. Dit bevordert de concurrentie meer, dan het concentreren van dezelfde bouwcapaciteit op een lokatie. Het zal de marktwerking verbeteren en de concurrentie tussen betrokken partijen, w.o. bouwondernemers vergroten. Een grotere spreiding van de plancapaciteit schept bovendien ruimte voor nieuwe, ook kleinere aanbieders. Dit impliceert dat de bouwsector, maar ook de gemeente gedwongen wordt rekening te houden met de kwaliteitsaspecten die door de woonconsument gevraagd worden. Bovendien is in het verleden, maar ook nu gebleken dat op kleinere bouwlokaties het proces van planvorming soepeler en sneller verloopt dan op grote bouwlokaties. Ook de ontsluiting is minder problematisch. Een goed voorbeeld is de kleinere Vinex-lokatie Houten-Zuid, toch ruim 7000 woningen en kantoren etc., waar het gewoon goed en op tijd verloopt. Graag vernemen wij de opvatting van de minister hierover. Met de minister zijn wij van mening dat belemmeringen in wet- en regelgeving moeten worden weggenomen. Daar zijn door de minister al belangrijke aanzetten toe gegeven. Wat is de stand van zaken en mag de VVD-fractie erop vertrouwen dat dit hoge prioriteit heeft. Waar wij wat ongerust over zijn is de passage in de brief d.d. 23 december 2003 over het Meerjarenprogramma herijking van de VROM-regelgeving, citaat, «In de brief van 17 oktober hebben wij al aangegeven dat er geruime tijd nodig zal zijn voor de uitvoering van alle herijkingvoornemens. Dat heeft onder andere te maken met de niet onbeperkte wetgevingscapaciteit op het ministerie.» De VVD fractie is daar zeer bezorgd over. Welke oplossing ziet de minister voor dit

capaciteitsprobleem? Het gaat om een zeer belangrijke zaak! Uit een onderzoek onder een aantal gemeenten van het onderzoeksinstituut OTB, maar ook uit gesprekken met gemeenten, bouwers en ontwikkelaars komt naar voren dat als belangrijke belemmeringen worden ervaren, een drietal punten: de strenge geluidsnormering en milieuregelgeving. Dit blijkt onder meer uit een studie van de gemeente Amsterdam zie het Parool van 24 januari jl., waar de conclusie wordt getrokken dat maar liefst 2/3 van het grondgebied van de gemeente door milieuproblemen niet meer geschikt is voor het bouwen van woningen en kantoren of groenvoorzieningen. Ca. 66% van de hoofdstad kampt met het probleem dat 4 vormen van milieubelasting elkaar overlappen: luchtvervuiling, bodemverontreiniging, geluidsoverlast en veiligheidsrisico's. De gemeente stelt dat er wel kan worden gebouwd met wat meer lawaai, als de bewoners in ruil daarvoor een runner huis of een park in de buurt krijgen. Welke mogelijkheden ziet de minister op dit punt, onder meer in het kader van flexibeler mogelijkheden van «Stad en Milieu»? Wat is de opvatting van de minister daarover, mede in het kader van wijziging van wet- en regelgeving? Juist in herstructureringsgebieden/inbreidingslokaties, waarin streek- en bestemmingsplannen zwaar op inzetten, zijn oplossingen hiervoor van eminent belang. te lange procedures waaronder bezwaarprocedures. Zal de nieuwe WRO in samenhang met andere wet- en regelgeving, deze bezwaren wegnemen? Voor de VVD fractie is verkorting van procedures een buitengewoon belangrijk punt in samenhang met het meer invoeren van fatale termijnen, waar de overheid zich aan zal moeten houden Een derde en laatste punt in deze reeks zijn de, te vaak, te lange procedures bij de gemeenten zelf. Genoemd moeten worden: te trage afhandelingsprocedures, (maanden tijdverlies door trage beantwoording van brieven en opvattingen over schets/stedenbouwkundige plannen), ambtenaren ziek of met vakantie (zaken blijven liggen, omdat er geen echte vervanging geregeld is), geen eenduidige aansturing(toch geen een loket voor de talrijke vergunningen), geen beslissingen willen of

durven nemen (alsof bouwen geen prioriteit heeft), gemeenten die te veel zelf willen doen, terwijl (uiteraard binnen de voorwaarden dier gemeenten) de bouwer of ontwikkelaar zelf sneller en goedkoper plannen ter beoordeling kan produceren, maar ook financieel «spekken» van het grondbedrijf erg belangrijk vinden, torenhoge legeskosten etc. Hoewel er echter ook gemeenten zijn, waar het wel goed verloopt, is daar een wereld te winnen.

Niet vergeten mag worden dat alle kosten, ook van onnodige vertragen, uiteindelijk door de woningzoekende moet worden betaald, of door de burger via de huursubsidie? Wij willen dat deze minister niet alleen «Bouwminister» is, maar eigenlijk ook voor een deel minister van werkgelegenheid. Een ander belangrijk, maar onderbelicht, aspect is namelijk het belang van ophoging van de bouwproductie voor de werkgelegenheid. In deze tijd waarin de werkgelegenheid sterk terugloopt, is dit juist een sector waarin de werkgelegenheid kan toenemen.

Met een jaaromzet van bijna 46 mld euro en ruim 400 000 werknemers is de bouw een economische factor van betekenis. Ooit fungeerde de bouw als aanjager van de economie. Ook vandaag zou de bouw, zij het op bescheidener schaal, een rol kunnen spelen als een van de versterkers van de kwakkelende economie. BouwNed heeft namelijk berekend dat een economische injectie van maar liefst 5 mld euro gerealiseerd wordt, als het voornemen van de minister slaagt de productie van nieuwbouwwoningen binnen 2 jaar op te krikken van de huidige 60 000 naar 80 000 per jaar. Bovendien creëert het 40 000 arbeidsjaren aan werkgelegenheid. Het moge duidelijk zijn, de VVD-fractie wenst dat de beleidsvoornemens snel worden gerealiseerd. Ongetwijfeld kan de minister over het tempo meer duidelijkheid geven.

Tot slot, onze visie is dat de gerechtvaardigde voorkeuren van de woonconsument dienen te worden gerespecteerd, of dat nu kopers of huurders zijn. Zelfs bij een bescheiden economische groei zal de toekomstige woonconsument veel hogere eisen stellen aan het wonen. Het op elkaar proppen van mensen door middel van woningen die in te hoge dichtheden worden gebouwd in

buitenwijken past daar absoluut niet bij. De argumenten voor dergelijk beleid zijn achterhaald. Men zal ons later verwijten dat wij geen oog gehad hebben voor het scheppen van een duurzame woonomgeving. Ruimer bouwen zou meer prioriteit moeten hebben. In de belangenafweging verdient deze bescheiden ruimtelijke claim voor beter wonen, prioriteit. Maar dan zijn wel zeer vele honderdduizenden woningzoekenden prettiger gehuisvest in een duurzaam woonmilieu. Bovendien komt daardoor de doorstroming weer op gang en dat is een belang voor alle woningzoekenden.

De heer **Van der Lans** (Groen Links): Eerder dit jaar verscheen in het Verenigd Koninkrijk een fascinerend boek onder de titel «Why is construction so backward?», oftewel in goed Nederlands: Waarom is de bouwwereld zo achterlijk? Het boek gaat over het Verenigd Koninkrijk, maar een vergelijkbaar verhaal is zonder veel moeite over Nederland te schrijven. De stelling van de auteurs is dat de bouwwereld in de negentiende eeuw is blijven steken. Het is een bedrijfstak met een enorme politieke en maatschappelijke betekenis, maar met een buitengewoon gering innovatief vermogen.

Het is geen toeval dat de bouwwereld in alle stukken over kenniseconomie nooit wordt genoemd. Het is een vergeten gebied geworden. Het is een wereld op zich, waar partijen elkaar van haver tot gort kennen, waar nieuwe spelers nauwelijks een kans maken om toe te treden, waar men elkaar (corporaties, projectontwikkelaars, overheden) volgens rituele formules verwijten maakt, om vervolgens de volgende dag gewoon met elkaar aan tafel en de borrel te gaan. Wat met de bouwfraude boven water is gekomen, is dus niet een kwestie van kwaadwillende boosdoeners, maar vooral iets wat voortvloeit uit een historisch aan elkaar verkleefde sectorcultuur. Het is het topje van een ijsberg, die ± zonder dat het overigens allemaal fraude genoemd kan worden ± veel dieper gaat. Die trage branchecultuur, waarin overheden, corporaties en projectontwikkelaars elkaar gevangen houden, bestaat bij de gratie dat de woonbehoefte van het Nederlandse volk ± mede als gevolg van de gestaag stijgende welvaart ±

onverzadigbaar is; er is altijd krapte op de markt, er is altijd vraag naar woonruimte. Dat houdt nooit op, en dat is ook niet de bedoeling van de branche. Er is geen grotere fabel dan de bewering dat woningnood volksvijand nummer 1 is. Dat mag voor de burgerslachtoffers gelden, maar niet voor de officiële bestrijders ervan. Niet het oplossen van de schaarste is wat de bouwwereld drijft, maar het instandhouden ervan. Juist die oneindige bestaanszekerheid (er moet altijd gebouwd worden) maakt de sector relatief immuun voor innovaties. Zowel bouwtechnisch, als markttechnisch zowel de wijze waarop men bereid is financiële risico's te nemen, als de wijze waarop men sociale en publieke functies vorm geeft ± de neiging om van geijkte paden af te wijken is klein. De bouwbranche in dit land is vooral sterk in het meer doen van hetzelfde.

Een voorbeeld. De klant is koning ook in de bouwwereld, hij/zij moet kunnen kiezen. Iedereen zegt het. Maar het daadwerkelijk op een creatieve wijze ontwikkelen van meer keuzemogelijkheden tussen kopen en huren, zodat mensen ook hier veel meer kunnen kiezen krijgen we niet voor elkaar. Als niet alle partners uit de sector daar even enthousiast over zijn, gebeurt er niets. Zelfs deze Kamer kan dan hoog en laag springen, het gebeurt niet. In ieder geval moeten wij vier jaar na het aannemen van de motie die wij bij de behandeling van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit over deze tussenvoorzieningen hebben aangenomen, constateren dat daar weinig substantieel mee is gebeurd. Er is natuurlijk wel over vergaderd, maar daar is het ook bij gebleven. Het ligt gevoelig, partijen willen elkaar niet voor het hoofd stoten en dus gebeurt er niets. Nu blijkt de wet BEW ± eigenlijk zoals wij voorspelden ± op een stevige mislukking is uitgelopen en zijn we dus in vier jaar geen streep opgeschoten. Ik ben daarom benieuwd om van deze minister te vernemen of zij voornemens is nog wat met deze motie te gaan doen. Ik overweeg om deze in tweede termijn in aangepaste versie nog een keer in te dienen. Kortom, ook in Nederland kunnen we niet bepaald spreken van een zich energiek ontwikkelende branche. Daarbij moeten we, de politiek, ook de hand in eigen boezem steken. We blazen ons deuntje immers braaf

mee. We spreken met elkaar consequent over de bouwproductie, de woningcorporaties, de woningnood, de streefgetallen, de bouwprognose, alsof het een grote familie is, met een grote taak. Maar die familie hebben we tien jaar geleden juist afgeschaft. Was niet het idee van de verzelfstandigingsoperatie van corporaties dat we juist verscheidenheid wilden?

Het is de hoogste tijd dat het ministerie van VROM krachtige innovatie in de volkshuisvesting echt van de grond gaat tillen. Experimenten starten, veranderingen implementeren. Er is hele wereld te winnen. Is er eigenlijk weleens onderzocht wat er nu in de sector terecht is gekomen van alle voorstellen en gedachten die bijvoorbeeld de SEV de laatste decennia heeft ontwikkeld? Zo niet, dan zou het een goed idee zijn om dat een keer te doen. Ik vrees dat de buit behoorlijk tegenvalt.

Een beetje georganiseerde opschudding kan de sector wel gebruiken, en ik ben blij dat de minister het mij eens is, want ik meen mij een recente toespraak te herinneren waarin zij \pm uiteraard in veel diplomatiekere termen dan ik dan kan \pm vergelijkbare opmerkingen maakte. Ga zo door.

De dieperliggende verklaring voor de stagnerende woningbouwproductie moet eerder in deze conservatieve eenvormigheid, deze kuddeachtige branchegeest, gezocht worden dan in de gelegenheidsargumenten die partijen zelf als rechtvaardiging voor hun achterblijvende prestaties geven. Het zit in de aard van het beestje om bij economische onzekerheid in grote gezamenlijkheid een pas op de plaats te maken. Partijen gaan risicomijdend opereren en zijn buitengewoon bedreven om elkaar aan de eindeloze vergadertafels voortdurend een zwarte piet toe te spelen.

Ik heb verder niks met de hartenkreet van de Amsterdamse wethouder Van der Horst onlangs in de Volkskrant over het mega-aantal bestuurders, maar als hij die analyse zou toepassen op de ongelooflijke hoeveelheid overleggen, projectgroepen, ambtelijke diens ten die alleen al in Amsterdam bezig zijn met grootstedelijke projecten als IJburg, dan denk ik dat ik hem openlijk bijval. We hebben het hier tegenwoordig voortdurend over bureaucratie, maar ik zou graag dit type besluitvorming, waarin op alle

mogelijke manieren tijdgerekt kan worden, daarin betrekken. Zou het ministerie dat ook niet eens kunnen onderzoeken? Als we snelheid willen maken, is op dat punt vermoedelijk evenveel, zo niet meer winst te boeken dan met het afschaffen van regels.

Waar de branche absoluut in gespecialiseerd is, is klagen. Er wordt eindeloos geklaagd: over de grondprijzen, over regels, over procedures. Allemaal kwesties die zeker aandacht behoeven, maar die vijf jaar geleden ook bestonden en toen geen belemmering vormden voor koortsachtige bouwactiviteiten. Zo draait men gewiekt om de hete brei heen, en dat is het ontbreken van een krachtdadige en zelfverzekerde invulling van de eigen maatschappelijke verantwoordelijkheid van corporaties en het gebrek aan ondernemerszin van projectontwikkelaars.

Geen misverstand: ook, of beter juist GroenLinks (het zijn in de meeste gevallen immers bepaald niet door ons verzonnen regels) is een voorstander van het herijken van de regelgeving en het terugdringen van de onnodige bureaucratie. Maar wij zien dat toch vooral als een noodzaak om met intelligentere regels te komen, want uiteindelijk hechten wij allen veel waarde aan de doelen die met veel van deze vele regels bereikt dienen te worden op het terrein van veiligheid, milieu, gezondheid, noem maar op.

Die doelen hebben we nu opgehangen aan duizenden draadjes, zijnde regels, en er is alle reden om daar intelligentere ophangmechanismen voor te bedenken. Maar we moeten elkaar geen illusie aanpraten, dat we met een stofzuiger de draadjes kunnen verwijderen. Want dan verdwijnen ook de doelen uit beeld, en dat komt ons op termijn duur te staan. Hoedt u dus voor goedkoop populisme als het gaat om de regelgeving, zou ik tot de bewindslieden willen zeggen, maar ook tegen de collega's van de VVD en het CDA die hier vaak wat al te gretig een populair nummertje van maken. Het probleem van de stagnerende nieuwbouwproductie is de uitkomst van andere diepergravende problemen. Zoals het totaal vastlopen van de doorstroming op de volkshuisvestingsmarkt. Dat probleem lost zich niet op met het neerzetten van aantallen nieuwe woningen. Die conclusie kunnen we

immers wel trekken uit de laatste tien jaar, dat die doorstroming van huurnaar koopwoningen niet vanzelf gaat. Met terugwerkende kracht kun je bovendien zeggen dat de radicale omslag om op nieuwbouwlakaties ineens van 80/70 naar 20/30 procent huurwoningen te gaan, nieuwe \pm en voorspelbare \pm problemen heeft veroorzaakt. We hebben gewoon tien jaar lang de onderkant van de woningmarkt, en vooral starters, in de kou gezet en krijgen daarvan nu de rekening betaald.

Dat probleem verergert omdat de doorstroming van zittende bewoners stagneert, de Vinex-nieuwbouwlakaties hebben hier nauwelijks soulaas geboden. Met de hoge prijzen op de markt is de sprong voor velen ook te groot. De verleiding om een iets mindere sociale huurwoning te prefereren boven een te dure koopwoning is natuurlijk heel menselijk.

We moeten niet alleen naar nieuw te bouwen woningen kijken, maar ook hoe het systeem van woonruimte-distributie eigenlijk werkt. Of beter: niet werkt. Dan gaat het om de vraag welke te rechtvaardigen prikkels je daarin zou kunnen bouwen om mobiliteit op de woningmarkt te stimuleren. Als die immers echt voorspelbaarder wordt, dan wordt het ook veel nauwkeuriger mogelijk om de vraag naar nieuwbouwwoningen in te schatten.

Ik denk dat op dat terrein veel winst te boeken is. Ik vind het zelf bijvoorbeeld heel vreemd dat in de meeste woonverdelingssystemen het inmiddels zo geregeld is dat mensen hun woonduurjaren kwijt raken als zij naar een nieuwe woning gaan. Daar zal best een rechtvaardiging voor zijn, maar de facto stimuleert het vooral immobiliteit. Want je bent bij een verhuizing al je papieren kwijt en moet dus weer opnieuw beginnen, en dan denk je wel twee keer na. Dan is het verstandiger om je woonjaren op te potten tot zich eindelijk die gouden kans zich voordoet. Daarmee zet je het systeem vast.

Het stimuleren van mobiliteit op de woningmarkt vraagt om een intelligent systeem dat op het niveau van het individuele huishouden mensen stimuleert om het goede evenwicht te zoeken tussen hun woonlasten en hun huisvesting. Het systeem waar we nu meer werken is in feite reuze omslachtig en bovendien ineffectief. We hanteren in

de sociale huursector huurprijzen die geheel los staan van het inkomen, en compenseren dat vervolgens op grote schaal door een inkomensafhankelijke huursubsidie terug te geven. Op termijn zal dit systeem steeds moeilijker handhaafbaar blijken: de huren blijven een opwaartse druk vertonen, waardoor de huursubsidie mee moet blijven stijgen en er steeds verder in gesneden moet worden om het systeem betaalbaar te houden, met alle sociale gevolgen van dien. Tegelijkertijd brengt het mensen niet of nauwelijks in beweging op de woningmarkt, omdat het systeem geen prikkel biedt aan mensen in goedkope woningen met een beter inkomen.

Op de duur is er in mijn ogen maar een redelijke oplossing, die ons verlost van deze omslachtige systematiek, rechtvaardigheid als uitgangspunt neemt en mobiliteit stimuleert: een hybride huursysteem waar mensen huur betalen op basis van de kwaliteit van de woningen en op basis van hun inkomen. Betaal je vanwege je inkomen veel voor een relatief goedkope woning, dan zal je logischerwijze proberen je feitelijke woonsituatie in overeenstemming te brengen met je financiële capaciteiten, en zal dus eerder de gewenste mobiliteit op de woningmarkt aanbrengen.

Ik breng deze gedachte hier niet naar voren om een oud links stokpaardje uit de kast te halen, maar om de minister te verleiden om in haar repliek te onderkennen dat de woningmarkt in dit land vast zit en dat we op zoek moeten een rechtvaardig en toch prikkelend systeem dat de doorstroming op de woningmarkt op gang brengt. Ik denk dat als je alle modellen overziet en op hun efficiency onderzoekt, dat je uiteindelijk moet concluderen dat alleen een stap in de richting van individuele huurbelasting daadwerkelijk zoden aan de dijk zet. Ik zou daarover graag de mening van de minister vernemen.

Ik sluit af. Wij komen met deze minister nog te spreken over de nota Ruimte. Ik begreep dat zij op 22 maart van de milieubeweging een plan overhandigd heeft gekregen, waarin wordt uitgelegd hoe de bouwopgave grotendeels in stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Ik ben benieuwd wat zij daarvan vindt. Ik ben het overigens volledig eens met de minister als zij constateert

dat zij geen huizen bouwt. Er zijn mensen die dat betreuren, en die de tijden van grootscheepse financiering van contingenten woningen weer terug willen. Ik geloof daar niet zo in, te meer daar er voldoende maatschappelijk vermogen in de corporatie ligt opgeslagen om een stevig woningprogramma te realiseren. Ik hoor ook nooit een corporatie die dat betwist.

De minister kan dus alleen indirect sturen, bijvoorbeeld door nieuwe ontwikkelingen stevig te ondersteunen. Wat zij moet doen is de volkshuisvesters in dit land verleiden om hun maatschappelijke opdracht op te pakken. Zoals de rijksoverheid provincies en gemeenten moet verleiden om minder te gaan vergaderen en meer tot actie over te gaan. Ik zelf was aangenaam verrast door het initiatief van de provincie Limburg die gemeenten oproep om met plannen te komen voor de bouw van koopwoningen van maximaal €150 000 voor starters op de markt. Voor elk goed plan beloofden zij de grootst mogelijke ambtelijke ondersteuning om het door de procedures te krijgen. Dat is de aanpak die we nodig hebben, en het regende plannen op het provinciehuis in Maastricht. Het kan dus wel. Ik denk dat dat de nieuwe rol van de overheid moet zijn, verleiden, prikkelen, belonen en zonodig straffen als bijvoorbeeld blijkt dat corporaties te weinig doen om de onderkant van de woningmarkt te bedienen. Dat betekent dus ook een \pm ik kom er nog maar eens op terug \pm een scherpe visie op innovatie. Een actieve overheid moet vernieuwing stimuleren, prijzen uitreiken, bonussen op goede initiatieven zetten en stimuleren waar de markt niet vanuit zichzelf tot initiatieven komt.

Kortom, wat de overheid moet doen is het goede uit de markt halen en dat is wat anders dan het op een nationaal akkoord gooien met Aedes. Ik ben ook erg blij dat er een flink aantal corporaties aan het steigeren is tegen dit soort oude poldercontracten. Ik vind dat oude ceremoniële plichtplegingen waar we juist vanaf zouden moeten. De jaarlijkse vastgoedbeurs in Cannes is overigens ook zo'n ceremonie. Ik begreep dat de minister dit jaar haar opwachting heeft gemaakt op deze merkwaardige internationale vastgoedbeurs aan de Middellandse Zee waar toutes

Hollands volkshuisvestingsland zich jaarlijks verzamelt zonder ook maar een woord Frans te hoeven te spreken. Je zou bijna zeggen: een groot ver-weg-vooroverleg. Het zou u sieren als u volgend jaar een uitnodiging voor dit oude-jongens-krentenbrood-festival vrolijk zou afwijzen onder het motto: sterft gij oude vormen en gedachten.

Samenvattende vragen

1. Deelt de minister de bovenstaande analyse over het gebrek aan innovatief vermogen in de bouwwereld? Zo niet, waaruit blijkt volgens de minister dan wel de innovatieve kracht?
2. Is de minister voornemens de innovatiekracht van de bouwsector te gaan stimuleren?
3. Is er weleens onderzocht wat er nu van de voorstellen van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting in de praktijk is geïmplementeerd? Zo niet, is de minister bereid om dit alsnog te laten onderzoeken?
4. Kan de minister uitleggen waarom de motie over het stimuleren van tussenvoorzieningen (tussen huur en koop) die tijdens de behandeling van de wet BEW door de Eerste Kamer is aangenomen, nooit is uitgevoerd? Welke voornemens heeft de minister om alsnog initiatieven, zoals bijvoorbeeld het zogenaamde Maatschappelijk Gebonden Eigendom, te bevorderen?
5. Is de minister het eens met de constatering dat de eindeloze projectgroepen-overleg-structuur als het gaat om het ontwikkelen van nieuwbouwlakaties en stedelijke vernieuwing een minstens even grote hindernis is voor voortvarende besluitvorming als de bestaande al te bureaucratische regelgeving? Zou het ministerie op dit terrein niet eens wat nader onderzoek moeten laten verrichten?
6. Is de minister het eens met de stelling dat het niet zozeer gaat om «minder regels» maar vooral om «intelligentere regels»? Rekent de minister het ook tot haar politieke verantwoordelijkheid om zich te keren tegen de beeldvorming dat een grote regelschoonmaak alle problemen in de bouwwereld zal wegnemen?
7. Is de minister het eens dat \pm achteraf beschouwd \pm de omslag van 10/15 jaar geleden, waardoor het aantal nieuw te bouwen huurwoningen op nieuwbouwlakaties werd teruggebracht tot 20/30 procent

te drastisch is geweest? Deelt de minister de analyse dat er de afgelopen tien jaar te weinig is gebouwd voor starters en lagere inkomensgroepen?

8. Deelt de minister de analyse dat de systematiek van de woonruimte-distributie in Nederland zo goed als vast zit en dat de systematiek zelfs contraproductief werkt voor de beoogde en noodzakelijke mobiliteit op de woningmarkt? Zo ja, welke voornemens heeft de minister dan om daar wat aan te doen? Zo nee, hoe verklaart de minister zelf dan het gebrek aan mobiliteit op de woningmarkt?

9. Deelt de minister de analyse dat het huidige individuele huursubsidie-systeem op termijn moeilijk handhaafbaar zal zijn en in zijn aard omslachtig is?

10. Deelt de minister de analyse dat een hybride huursysteem, waarin kwaliteit en fiscalisering gecombineerd worden op termijn rechtvaardiger en minder omslachtig is, en bovendien effectiever is om de gewenste mobiliteit op de woningmarkt te realiseren? Zo nee, wat zou in de ogen van de minister dan wel een effectief systeem zijn om de mobiliteit te bevorderen?

11. Onlangs nam de minister een onderzoek van het architectenbureau TANGRAM in ontvangst waarin werd aangetoond dat een zeer groot deel van de noodzakelijke nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Graag een reactie van de minister hierop?

Welke prioriteit heeft de zogeheten «inbreiding» in het ruimtelijk beleid van de minister?

12. In de publicatie «Planning van bedrijventerreinen», die onlangs is verschenen (SDU, ISBN 9012098238), wordt de aanpak van gemeenten gekritiseerd bij de uitgave van bedrijfsterrein. Daardoor, zo constateren de auteurs, worden bestaande lokaties voortdurend leeggezogen en «verouderen zij als ware zij wegwerpproducten». Hoe ziet de minister dat? En deelt de minister de mening dat verdere vermorsing van ruimte in dit opzicht alleen kan worden tegengegaan als er sprake is van bovengemeentelijke sturing?

13. Wat is nu eigenlijk nog de logica van een «nationale convenanten»? Is dat geen residu uit een vervlogen tijdperk? Kan de minister aangeven wat zulke nationale afspraken nu feitelijk hebben opgeleverd?

De heer **Van Raak** (SP): «En 't gezin trekt dan weer verder naar een andere afbraakbuurt. En ze worden na een tijdje ook daar weer weggestuurd. En sta je met je meubels en je kind dan weer op straat. Dan zal het niet veel helpen als je je beklagen gaat. Want als je dan die ambtenaren op de toestand wijst. Dan zeggen ze: u staat achter aan de lijst. En dan denken ze tevreden aan hun eigen huis. Aan hun baan en aan hun auto, aan de televisie thuis.»

Voorzitter. Oude tijden herleven: er is in Nederland weer woningnood! Boudewijn de Groot kan uit de mottenballen: bejaarden wachten vergeefs op een aangepaste woning, gezinnen komen opnieuw op straat en jongeren gaan weer op kraakcursus. Een nieuw type huurder is ontstaan, de sloopnomade, op het ministerie «stadsvernieuwingssurgen-ten» genoemd, die bij gebrek aan een betaalbare huurwoning gedwongen zijn om van slooppand naar slooppand te trekken.

Vorig jaar daalde de woningproductie tot minder dan 60 000, het laagste aantal sinds 1950. Van de nieuwe woningen is bovendien minder dan een kwart betaalbaar voor mensen met een lager inkomen. De nieuwbouw is gezakt tot 1% van de woningvoorraad; bij het huidige tempo zou de woningvoorraad deze eeuw niet meer worden vernieuwd. De nieuwe woningnood werd door het ministerie niet voorzien: in 1999 stelde toenmalig staatssecretaris Remkes dat nog slechts in kwalitatieve zin sprake was van een tekort aan woningen.

Een belangrijke reden voor de nieuwe woningnood is naar de opvatting van mijn fractie de liberalisering van de woningmarkt. Na het aantreden van het eerste kabinet Kok werden vanaf 1994 veel woningcorporaties verzelfstandigd. Dat wil zeggen, zij kregen van de rijksoverheid geen subsidie of goedkope leningen meer voor de bouw van woningen. Het ministerie gaf daarmee haar regie over de productie van woningen uit handen. Om hun hoofd boven water te houden gingen woningcorporaties onrendabele sociale woningbouw slopen en maakten zij serieus werk van de verkoop van sociale huurwoningen. Prioriteit werd gegeven aan de bouw van woningen voor mensen met een hoger inkomen.

In haar begroting blijkt dat de minister de woningbouw wil stimuleren, de doorstroom wil bevorderen en de leefbaarheid van buurten wil vergroten. Over elk van deze punten heeft mijn fractie enkele vragen. Om te beginnen de woningbouw.

Voorzitter. Deze minister verdient een compliment: in een beleidsbrief van afgelopen september kondigde zij aan serieus actie te willen ondernemen om de bouwproductie op te voeren. Tot 2010 moeten ongeveer 400 000 nieuwe woningen worden gebouwd. In dezelfde brief stelt zij echter dat de sloop van woningen moet doorgaan; tot 2010 moeten ruim 80 000 woningen aan de markt worden onttrokken.

Nieuwe bouwers zijn in Nederland anders gaan bouwen. In 1975 werd driekwart van de woningen gebouwd door gemeenten en corporaties; nu wordt meer dan driekwart gebouwd op initiatief van beleggers en projectontwikkelaars. Zij achten de bouw van sociale huurwoningen onbetaalbaar.

1. Kan de minister ons uitleggen waarom sociale woningbouw onbetaalbaar is geworden?

In haar begroting doet de minister en beroep op de verantwoordelijkheid van gemeenten (12) en corporaties (47). Mijn fractie voorziet hier echter problemen. Een belangrijke reden voor het achterblijven van de sociale woningbouw is de hoge grondprijs. In de jaren tachtig begon de rijksoverheid haar verantwoordelijkheid geleidelijk af te schuiven op gemeenten; de objectsubsidies werden in stappen verminderd en vervangen door individuele huursubsidie. De gemeenten werden fors gekort op het Gemeentefonds en werden voortaan afhankelijker van de opbrengst van de gronden.

2. Vindt de minister het zinvol om een beroep te doen op de gemeenten om meer sociale woningbouw te plegen, zonder een plan voor een sociale grondpolitiek?

Dan de corporaties. Sinds de liberalisering vanaf 1994 krijgen zij geen specifieke leningen en subsidies meer van het ministerie, maar hebben zij wel de wettelijke plicht te voorzien in onrendabele sociale huurwoningen voor de zogenaamde «aandachtsgroep».

3. Hoe acht de minister het mogelijk dat geliberaliseerde woningcorporaties op een woningmarkt kunnen voldoen aan de eis om

onrendabele huurwoningen te bouwen?

De plannen van de minister om de woningbouw te versnellen (76) doen mijn fractie sympathiek aan, maar zijn naar onze opvatting te weinig structureel. Termen als aanjagen, monitoren en stroomlijnen klinken ons toch wat ambtelijk.

4. Is de minister het met ons eens dat meer prioriteit moet worden gegeven aan de bouw van sociale huurwoningen en renovatie van bestaande woningen?

5. Ziet de minister met ons dat zij, om dit te kunnen realiseren, opnieuw de regie in het woningbeleid in handen moeten nemen?

Dat brengt mij bij de doorstroming op de woningmarkt. De minister gaat in haar beleid uit van dezelfde standsideologie die toenmalig staatssecretaris Heerma in 1989 formuleerde, dat huurders een woning moeten hebben die past bij hun inkomen. Wie dat niet doet, woont «scheef». Door verlaging van de huursubsidie (13) en het rekenen van marktconforme huren (16) wil de minister bevorderen dat mensen met een hoger inkomen doorstromen en op die manier ruimte maken voor mensen met een lager inkomen. In de praktijk vindt deze doorstroom maar in beperkte mate plaats: huishoudens zijn om persoonlijke redenen aan een buurt gebonden; tweeverdieners weten niet zeker of beide partners blijven werken; mensen kiezen bewust voor andere uitgaven, bijvoorbeeld voor hun kinderen.

6. Acht de minister het niet een mooi liberaal principe dat ook huurders de vrijheid hebben om te bepalen wat voor percentage van hun inkomen zij uitgeven aan huisvesting?

Consequenter is naar het oordeel van mijn fractie als ook bewoners van koopwoningen moeten doorstromen als zij een hoger inkomen krijgen. Veel koopwoningen zijn in het verleden immers door een premiereregeling gesubsidieerd, en ook voor het onderhoud van oudere koopwoningen bestaan allerlei subsidies en fiscale voordelen. Bovendien doen huurders met een groeiend inkomen geen beroep op huursubsidie en evenmin op de hypotheekrenteaftrek.

7. Hoe rechtvaardigt de minister dit verschil tussen huurders en kopers?

8. Is zij niet bang dat door dit beleid

ook de vraag naar huursubsidie zal stijgen?

Staatssecretaris Remkes wilde in 2000 dat de woningcorporaties een vijfde van hun woningbestand zouden verkopen. Deze minister zet deze verkooppolitiek voort, zo blijkt uit de begroting (74). Een van de argumenten van Remkes was destijds dat door verkoop van huurwoningen de prijs van koopwoningen zou dalen. Dit is niet gebeurd. Verkoop van huurwoningen vergroot echter wel het tekort aan sociale huurwoningen.

9. Kan de minister nog eens uitleggen hoe zij denkt het tekort aan sociale huurwoningen weg te werken bij gelijktijdige verkoop van deze woningen?

Dan de leefbaarheid van de buurten. Mijn fractie ziet een ontwikkeling in bestuurlijk Nederland, waarbij mensen niet meer problemen hebben, maar een probleem worden. Dat geldt helaas ook in het woonbeleid. De minister beklemtoont in haar begroting het belang om mensen met een modaal en hoger inkomen in de steden vast te houden (12). Dit rijksbeleid krijgt lokaal steeds meer weerklank. In Rotterdam gingen geluiden op om de stad «op slot» te doen voor mensen met een laag inkomen. In Amsterdam presenteerde de kamer van koophandel vorige week een notitie waarin zij ervoor pleit dat arme en laagopgeleide mensen de stad verlaten, om plaats te maken voor hoog geschoolden en beter betaalden. Sociale woningen moeten volgens de Amsterdamse ondernemers deels worden gesloopt. Voorzitter. Ook hier keren oude tijden terug.

10. Graag willen wij de mening van de minister over deze nieuwe vorm van klassenstrijd.

Sinds 1999 moeten woningcorporaties investeren in de leefbaarheid van de omgeving. Uit een recente brief van de minister bleek dat corporaties minder investeren in de leefbaarheid van buurten en wijken. Verrassend was dit voor mijn fractie niet: door de groei van de zogenaamde «onrendabele top» van sociale woningen blijft steeds minder geld over om te investeren in de omgeving van deze woningen. In haar begroting beklemtoont de minister het belang om de steden te vitaliseren (11). Ook hier doet zij een beroep op gemeenten en corporaties.

11. Welke bijdrage zo vraagt mijn fractie, gaat de minister zélf leveren aan het bevorderen van de leefbaarheid (78)?

12. Kan de minister instemmen met ons idee om de kosten voor infrastructuur en buurt- en wijkvoorzieningen voortaan te bekostigen uit algemene middelen, om op deze manier de exploitatiekosten te beperken?

In zijn visionaire notitie van 2000 stelde toenmalig staatssecretaris Remkes niet alleen dat veel sociale huurwoningen moesten worden verkocht, maar ook dat veel van deze woningen moesten worden gesloopt. Een breuk met het beleid van deze partijgenoot heeft de minister niet ingezet: nog steeds worden jaarlijks zo'n 10 000 woningen gesloopt. Dit heeft de voorkeur boven renovatie. In «De waarde van het bestaande. Tien redenen voor renovatie» stelt André Thomson, hoogleraar aan de TU Delft, dat renoveren niet alleen goedkoper is dan nieuwbouw, maar ook een grotere diversiteit in prijs en variatie in inrichting mogelijk maakt.

13. Kan de minister mijn fractie toezeggen dat sociale huurwoningen in de toekomst nog slechts gesloopt zullen worden als zij niet meer bewoonbaar of niet meer te renoveren zijn?

Door de te verwachten verdunningen van huishoudens, met meer eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen, zijn niet alleen méér woningen nodig, maar is ook meer variatie noodzakelijk.

14. Is de minister het met ons eens dat juist bij renovatie, door samenvoeging en splitsing, die variatie kan worden bereikt?

Ten slotte nog iets over de bouwfraude. De minister spreekt in haar begroting nadrukkelijk over de nazorg van de bouwenquête (67). Zij stelt dat het ministerie in de toekomst «in een gezonde relatie» verder moet met de bouwers. Dagelijks bereiken ons echter berichten dat de fraude veel dieper zit dan wij al vreesden. Vorige week bleek weer dat bouwers ook de Vinex-lokaties onderhands hebben onderverdeeld. Ook dit heeft de kosten van de woningbouw vergroot en de mogelijkheden voor de bouw van sociale huurwoningen beperkt.

15. Kan de minister ons alvast een inkijkje geven hoe zij denkt fraude in de bouwmarkt in de toekomst te kunnen voorkomen?

De heer **Van den Berg** (SGP; mede namens ChristenUnie): Voorzitter. De wens van ouderen en dit spoort ook met het overheidsbeleid, om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, leidt tot een toenemende vraag naar huisvesting. Huisvesting waarin dat nú mogelijk is, maar die ook is toegesneden op de toekomst, zeker als er lichamelijke beperkingen komen. Daarnaast is er ook een belangrijke groep jongere mensen met lichte of zwaardere lichamelijke of verstandelijke beperkingen, die voor zo zelfstandig mogelijk wonen kiezen, dat leidt ook weer tot een vergelijkbare vraag naar woon-diensten. Er is per regio ook goed zicht op de vraagontwikkeling. Toch zijn er om aan de vraag te voldoen te veel belemmeringen.

Zo is er voor bouwers onvoldoende zekerheid voor investeringen in zorginfrastructuur. Na afbouw «Overgangsregeling kapitaalslasten extramurale zorgverlening» eind 2004, is financiering niet geregeld. De komende Wet maatschappelijke zorg. Biedt die hiervoor nieuwe aanknopingspunten? Het enthousiasme voor nieuwe investeringen lijkt, door negatieve exploitatie-resultaten, nauwelijks nog aanwezig te zijn, terwijl er in de toekomst juist grote behoefte zal zijn aan veel meer woonzorgcomplexen en wijk-steunpunten. Is er, zo vragen wij de minister, overleg met haar collega's van VWS om tot een landelijke stimulans te komen?

Het huidige huurbeleid maakt dat er gaan marktconforme huren kunnen worden gerealiseerd. Dit houdt in dat er bij nieuwe woningen veel geld als onrendabel afgeboekt moet worden om deze woningen bereikbaar te maken voor de doelgroep die is aangewezen op huursubsidie. Daarbij komt nog dat noodzakelijke voorzieningen als bredere gangen, grotere liften, zelfsluitende deuren, domotica en extra sanitair alsmede opstelruimten voor scootmobielen maken de onrendabele top bij voor ouderen geschikte woningen extra hoog. Het ongelijke is nu dat mensen die de marktprijs kunnen betalen ook volop mee profiteren van de financiële aftoppingen door corporaties. Is de minister ook van mening dat dit niet juist is? Wordt dit ook een van de punten die binnenkort binnen het kader van «de grote beweging» worden opgelost? Als dit zo is dan biedt dat ook op het terrein van wonen met zorg veel meer

perspectief op de zo noodzakelijke investeringen.

Voorzitter. Zorginstellingen hebben sinds 2001 ook de mogelijkheid om te huren. Zo wordt circa 50% van de verzorgingshuizen door woningcorporaties beheerd. Van alle verzorgingshuizen blijkt 70% functioneel verouderd. Daarnaast is er grote behoefte aan verpleeghuisplaatsen. Vooruitberekeningen wijzen uit dat er over 10 jaar 300 000 mensen zijn met dementie, terwijl er slechts 29 000 plaatsen zijn. Nieuwbouw en slopen van zorgwoningen, of ombouwen tot verpleeghuis moet een hoge prioriteit hebben. Het is dan ook te betreuren dat er onvoldoende exploitatiecondities zijn voor investeringen in zorgonderend goed.

Een exploitatieberekening geeft voor woningcorporaties negatief resultaat. Het bouwcollege hanteert n.l. een lagere rekenrente dan de WSW-parameter. In de praktijk betekent dit een aanzienlijke beperking van de risicobuffer die corporaties kunnen opbouwen, terwijl juist op de lange termijn risico's van renteconversie wel uitsluitend bij de corporaties liggen. Zorginstellingen kunnen vooraf geen afspraken maken over hun deel in de variabele lasten. Wat denkt de minister te doen om deze impasse te doorbreken?

Voorzitter. Het is een gegeven dat corporaties veel hebben bereikt op het gebied van wonen. Zo'n tien jaar geleden is de zelfstandigheid gerealiseerd. De stap naar maatschappelijk ondernemer is succesvol gebleken. Van risicomijdende organisaties zijn het risiconemende ondernemingen geworden. De vraag moet nu worden beantwoord of de ingezette lijn van oud-staatssecretaris Heerma nu door minister Dekker kan worden geborgd.

Wij vragen de minister ons haar visie te geven c.q. de contouren te schetsen van het maatschappelijk ondernemerschap door corporaties. Zal dit ook tot herdefiniëring leiden van het BBSH en de herijking van de regelgeving en investeringscondities en te leveren prestaties?

Naar onze mening is dit nodig om meer beweging in de woningmarkt te krijgen, door een ruimer huurbeleid gecombineerd met waarborgen van betaalbaarheid voor kwetsbare groepen. Ook is een nieuw verantwoordings- en toezichtstelsel nodig en het past bij maatschappelijk

ondernemerschap om dan de nadruk te leggen op zelfregulering.

Een ruimer huurbeleid is om een aantal redenen noodzakelijk. Het is een gegeven dat de huurprijzen over de hele linie bewust laag gehouden zijn. De oorzaak was dat veel mensen moesten rondkomen van een relatief laag inkomen. Maar de tijden zijn veranderd. Ook de middengroepen moeten worden bediend. Bovendien vragen de huurders om kwaliteit en naar onze mening biedt het prijsmechanisme nu onvoldoende prikkels, waardoor de doorstroming niet op gang komt, ook als het aanbod er is.

Voorzitter. De politieke aandacht voor de woningbouw is over een groot aantal jaren gezien steeds wisselend. Zo stond de politieke belangstelling voor de woningbouwproductie tot voor kort ook weer op «een relatief laag pitje». Maar met het steeds structurelere karakter van de stagnatie nam en neemt de politieke belangstelling toe. Dat vertaalt zich ook nu weer in een actievere opstelling van het ministerie van VROM. Maar we kunnen op dit moment slechts constateren dat de woningbouwproductie op een dieptepunt zit. Recent nog berichtte het CBS dat in 2003 slechts 60 000 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dat is het laagste productiecijfer sinds 1953. Het CBS constateerde gelukkig wel dat het dieptepunt is bereikt, want het aantal woningen, waarvoor een bouwvergunning is verleend, neemt weer toe. Zo'n 72 000 vergunningen zijn er in 2003 weer verstrekt. Uitgaande van deze gegevens ziet het er dus naar uit dat in de loop van dit jaar er een groter aantal opgeleverde woningen te verwachten is. De vraag aan de minister is of dit het resultaat is van het terugdringen van de vele bureaucratische «obstakels» zoals ze zich voordoen in beleid, regelgeving en procedures. Werpt ook het bieden van hulp bij het oplossen van knelpunten op grotere bouwlocaties door de inzet van aanjaagteams zijn vruchten af? Kan de minister ons ook wat mededelen over de hardere afspraken over woningbouwproductie en beschikbare bouwlocaties met de zo grotere regio's? Voorzitter. Wel is het zo dat de genoemde maatregelen en acties op enige afstand staan van de feitelijke woningbouwproductie. Mogen wij van de minister vernemen of zij vindt dat deze maatregelen en acties afdoende zijn

om de productie weer op het gewenste niveau te brengen? Is er wel, zo willen wij van de minister weten, nu het dieptepunt waarschijnlijk voorbij is, reden tot vreugde. Naar de mening van onze fracties, lopen we door de lage productiecijfers van de afgelopen jaren, fors achter op de beleidsambitie. Ook blijft, zo blijkt telkens weer, door de overdaad aan regels de voortgang in de productie bemoeilijkt. Zijn aanpassingen in het bouwbesluit niet noodzakelijk, zo willen wij van de minister weten. De vele bezwaar- en beroepsprocedures en de gevolgen van de introductie van de Vogel- en Habitatrichtlijnen zorgen ook voor de nodige vertraging. Daarnaast is het grote tekort aan bouwlokaties een even groot probleem op de middellange en lange termijn. Mogen we hierop de visie van de minister vernemen? Van de maatschappelijke noodzaak voor de bouw van nieuwe woningen is vrijwel iedereen overtuigd. Momenteel is het woningtekort 2,5%. Het streven is dat dit over 6 jaar moet zijn teruggedrongen tot 1,5 à 2%. Maar dan zullen er om dit doel te bereiken de komende jaren zo'n 80 000 woningen per jaar moeten worden gebouwd. Nu is er, zo blijkt uit een recent VROM-onderzoek, voldoende capaciteit op de woningbouwlokaties voor de komende twee jaar. Maar, zo vragen wij de minister, hoe is het met de capaciteit voor de langere termijn? Het VROM-onderzoek heeft ook in beeld gebracht, hoe de doorwerking is van beleid naar lokale en regionale overheden. Het blijkt dus dat het verschil tussen het nationale beleid en de lokale uitvoering groot is. Een hardnekkig probleem dus, wat kan hier aan worden gedaan? Voorzitter. Door het achterblijven van de productie van nieuwbouwwoningen ligt ook de woningbouw op Vinex-lokaties achter op schema. Dit blijkt o.m. uit de nota Voortgang verstedelijking Vinex. Het blijkt dat in de periode 1995 tot en met 2002 volgens het CBS landelijk ca. 84% van de Vinex-uitbreidingsbehoefte is gerealiseerd. De realisatie loopt vooral achter in de kaderwetgebieden (zoals stadsregio Rotterdam en knooppunt Arnhem± Nijmegen), maar ook in de Vinex-stadsgewesten zoals Groningen. Graag willen wij van de minister vernemen, of de achterstanden in de Kaderwetgebieden en de overige

stadsgewesten, aan het einde van de Vinex-periode zijn ingelopen?

Maatschappelijke ondernemingen
De maatschappelijke ondernemingen kunnen in Nederland op de nodige politieke erkenning rekenen. Het zijn partners voor de overheid in de publieke dienstverlening. De woningcorporaties zijn private ondernemingen, die vanuit hun veelal kerkelijke historie en/of maatschappelijke missie, een essentiële bijdrage leveren aan de Nederlandse volkshuisvesting. De maatschappelijke ondernemingen, of zij nu actief zijn in volkshuisvesting, zorg of onderwijs, zijn geworteld in de plaatselijke samenleving. Zij onderscheiden zich nadrukkelijk van beursgenoteerde ondernemingen doordat zij gegenereerde winsten niet uitkeren maar herinvesteren ten behoeve van de maatschappelijke opdracht.

De toekomst van de maatschappelijke onderneming en het unieke samenspel wat we in Nederland hebben ontwikkeld moet geborgd blijven. Met het oog op het komend Nederlands voorzitterschap wil ik daarom aandacht vragen voor de impact van Europese regelgeving op het Nederlandse stelsel. Daarbij gaat het om: het vrij verkeer van goederen, diensten etc. Welke maatregelen zijn nodig om de speciale positie van maatschappelijke ondernemingen, zoals de woningcorporaties, te borgen? het mededingingsrecht: Welke maatregelen zijn nodig om de unieke positie van woningcorporaties, als ondernemingen die geen winsten uitkeren naar aandeelhouders maar herinvesteren in volkshuisvesting te borgen voor maatregelen opgelegd vanuit het Europese principe van vrijheid van mededinging? Voorzitter. Met belangstelling wachten wij de beantwoording af.

Antwoorden van de minister

Voorafgaand dank ik U voor de inbreng van de vaak boeiende betogen over de diverse aspecten van het VRO-beleid met het accent op het woonbeleid.

Dé centrale opgave voor de komende jaren kan ik kort samenvatten: de woningmarkt zit op slot en moet weer in beweging komen. Doordat de doorstroming stopt zijn vooral

groepen die al beperkte (keuze-)mogelijkheden hebben ± starters op de woningmarkt en lage inkomens ± de dupe; zij komen niet of nauwelijks aan de bak. De belangrijkste oorzaken van de stagnatie op de woningmarkt zijn:
± in de eerste plaats de nieuwbouwproductie die achterblijft;
± ten tweede de herstructurering van oude wijken die onvoldoende op gang komt;
± en ten derde de kloof tussen huren en kopen die toeneemt.
Daarmee is tegelijk aangegeven wat de drie pijlers van het beleid zijn dat ik de komende jaren wil voeren: aanjagen van de nieuwbouwproductie, het bevorderen van de herstructurering en de modernisering van huurbeleidsstelsel.
Voordat ik in ga op de beleidsinzet op elk van deze drie pijlers, wil ik eerst enkele algemene opmerkingen maken om zowel de context en samenhang van het beleid als mijn eigen positie en verantwoordelijkheid te duiden.

Versterking van Ontwikkelkracht
Bij de begrotingsbehandeling in de Tweede Kamer, begin november vorig jaar, heb ik eveneens aangegeven de komende jaren het accent te willen leggen op VROM als «ontwikkelkracht».
Het probleemoplossend vermogen van de samenleving moet beter worden benut én dat van de overheid moet groeien. In mijn contacten merk ik dat VROM vaker wordt geassocieerd met voorschriften en verboden, dan met het stimuleren van maatschappelijk initiatief. Dat moet anders.
Als minister van VROM zal ik daarom maatregelen nemen om de eigen ontwikkelkracht van burgers en bedrijven beter tot uitdrukking te laten komen door:
± verantwoordelijkheid te leggen daar waar die hoort;
± ruimte te bieden aan initiatief en ondernemerschap, door overbodige regels te schrappen en andere samen te voegen.

Verantwoordelijkheid minister van VROM
De laatste tijd heb ik zo hier en daar wat kritische geluiden opgevangen over de manier waarop het Rijk zijn verantwoordelijkheid neemt voor de woningbouw.
Ik herhaal nog maar eens, wat ik al eerder gezegd heb: de minister van

VROM bouwt geen huizen. Dat deed de minister overigens nooit, ook niet in de topproductiejaren van de wederopbouw. Door middel van de «contingenten» had de minister van VROM toen echter wél een sterke positie richting gemeenten en woningcorporaties op het gebied van de sociale woningbouw, jarenlang veruit het grootste segment in de nieuwbouw. En via rijkssubsidies zorgde de minister in feite rechtstreeks voor de totstandkoming van het overgrote deel van de productie. Vandaag de dag is de situatie anders: er zijn niet meer zulke omvangrijke subsidiestromen, het accent in de bouw is verschoven naar de marktsector, posities van betrokkenen zijn (mede daardoor) veranderd. De minister van VROM kan niet meer rechtstreeks sturen op de productie, maar kan er wel voor zorgen dat er gebouwd kan worden. Ik wil onderstrepen dat de verantwoordelijkheidsverdeling, waarvoor de basis is gelegd in de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig van wijlen staatssecretaris Heerma, voor mij niet ter discussie staat. Daarbij liggen centrale verantwoordelijkheden voor het vaststellen en uitvoeren van het lokale woonbeleid bij gemeenten, corporaties en marktpartijen. Het zijn deze lokaal opererende partijen die moeten realiseren. Wel constateer ik dat de marktwerking, die is geïntroduceerd met Heerma, nog niet naar tevredenheid werkt. In ieder geval leidt het tot uitkomsten die wij vanuit maatschappelijk oogpunt te mager vinden. Sommige deskundigen schijnen daarom terug te willen naar een centraal geleide volkshuisvestingspolitiek: sterk top-down sturend, contingenten en rijkssubsidies. Maar dat lijkt mij niet de goede weg. Ik zie het als mijn verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat die markt beter kan functioneren. Dat betekent de randvoorwaarden scheppen, c.q. verbeteren, zodanig dat partijen beter hun werk kunnen doen. En zodanig dat partijen geprikkeld worden meer te investeren. Zo wil ik mijn rol omschrijven: zorgen dat belemmeringen worden weggenomen, zorgen dat er -letterlijk en figuurlijk ± ruimte is voor woningbouw, stimuleren dat er ook gebouwd wordt. En daar hoort ook bij druk op processen zetten om versnelling voor de burger te krijgen. En dáár wil ik op afgerekend worden.

De door mevrouw Meindertsma bepleite sturingsfilosofie «decentraal wat kan, centraal wat moet» onderschrijf ik dan ook.

Beweging op de woningmarkt
Het weer in beweging brengen van de woningmarkt is de centrale opgave voor de komende jaren. Maar wat is nu de situatie? Uit recente WBO-analyses blijkt dat de doorstroming de afgelopen jaren (tussen 1998±2002) flink is afgenomen: zo'n 20%. Daarbij gaat het vooral om de doorstroming binnen de huursector en tussen de huur- en koopsector. Met de doorstroming binnen de koopsector is niet veel mis. Tegelijkertijd is in dezelfde periode het woningtekort flink opgelopen. Het statistisch woningtekort is opgelopen van 1,8% (110 000 woningen) in 1998 naar 2,5% (170 000 woningen) in 2002, een toename met ruim 50%. Bij ongewijzigd beleid zal dat tekort de komende jaren nog verder oplopen. Beide ontwikkelingen zijn veroorzaakt door een slechte afstemming van het woningaanbod op de vraag, met name kwantitatief. Kwantitatief gezien is de omvang van de woningbouwproductie te laag. Dit verklaart de gespannen marktsituatie. De gedaalde woningbouwproductie en het oplopende woningtekort belemmeren tevens de aanpak van verloederende buurten omdat er geen vervangende woonruimte beschikbaar is. De steden en hun bewoners hebben daarvan veel te lijden. Dit vraagt om een actieve houding van alle betrokken partijen. Ik wil de woningmarkt langs drie lijnen weer in beweging krijgen: ± de lijn van investeringen in woningbouwproductie ± het tempo in herstructurering van oude wijken en ± modernisering van het huurbeleid. Ik zal nu deze lijnen uitwerken en daarbij concreet aangeven wat de vorderingen zijn die dit jaar zijn gemaakt.

Woningbouw
De heer van den Oosten vraagt naar de haalbaarheid van mijn voornemen de productie van nieuwbouwwoningen binnen 2 jaar op te krikken van de huidige 60 000 naar 80 000 per jaar en het tempo daarbij. Naar de huidige inzichten zullen om in 2010 het woningtekort terug te brengen tot 1,5 à 2% in de periode

2005±2010 in totaal circa 380 000 tot 420 000 woningen gebouwd moeten worden. Daarbij houd ik rekening met een over de jaren gelijkblijvend aantal onttrekkingen (jaarlijks 16 000) en met een gelijkblijvende toevoeging van woningen anders dan door nieuwbouw, bijvoorbeeld door verbouwing van kantoorpanden (jaarlijks 5000). De jaarlijkse productie kan fluctueren als het programma maar wordt gehaald. Het is een ambitieus maar realistisch programma. Dat realisme is ook gebaseerd op de gesprekken die ik met ontwikkelaars en bouwers gevoerd heb. Vanaf 2005 is er voldoende personele capaciteit voor die 80 000 woningen aanwezig bij marktpartijen en ook de wil om die bouwinspanning te leveren is uitgesproken. Daarbij ga ik er wel van uit dat de in mijn brief aan de Tweede Kamer van 30 september 2003 genoemde maatregelen ook uitgevoerd worden en het beoogde effect in de komende jaren wordt bereikt. Tevens ga ik er van uit dat, conform de uitgangspunten van de Meerjarige Economische Verkenningen (MEV) van het CPB, de economie de komende jaren weer zal aantrekken. Ook als aan deze voorwaarden wordt voldaan blijft de opgave ambitieus, maar nodig om tot beweging op de woningmarkt te komen want die is gebaseerd op de hoge variant van de bouwprognoses. Mevrouw Meindertsma en de heer Van Raak stellen dat meer prioriteit moet worden gegeven aan de bouw van sociale huurwoningen en de renovatie van bestaande woningen. Sociale huurwoningen zouden in de toekomst nog slechts gesloopt mogen worden als zij niet meer bewoonbaar of niet meer te renoveren zijn. «Bouwen voor de doorstroming» blijft voor mij het uitgangspunt. In de eerste plaats omdat de nieuwbouw gericht moet blijven op de kwalitatieve behoefte op de langere termijn. In de tweede plaats omdat via de doorstroming daarmee meer huishoudens aan een huis naar hun zin kunnen worden geholpen dan door het bouwen van een sociale huurwoning. De druk op de woningmarkt is vooral sterk opgelopen in de huursector. Belangrijke oorzaak is de verminderde doorstroming van huur naar koop. Oorzaken zijn de economische recessie en de sterk gestegen koopprijzen waardoor een koopwo-

ning buiten het financiële bereik van steeds grotere groepen huurders is komen te liggen: deels omdat ze een koopwoning niet meer kunnen betalen, deels ook omdat ze die niet willen betalen, gelet op de betere prijs-kwaliteitverhouding van hun huidige huurwoning. De daardoor ontstane kloof kunnen we niet van vandaag op morgen dichten. Hier moet de markt zijn werk doen door te zorgen voor een ruimer aanbod. Daarnaast zal het minder gunstige economisch tij ook een matigend effect hebben op de kooprijzen. In mijn brief aan de Tweede Kamer van 30 september 2003 heb ik aangegeven hoe ik de regie in het woningbouwbeleid in handen neem. In die brief staat ook dat ik de ambities wat betreft de vervanging van woningen heb verlaagd in vergelijking met de intentieafspraken van toenmalig staatssecretaris Remkes daarover. Tegen de achtergrond van de stagnerende nieuwbouw zijn dergelijke hoge ambities op het gebied van vervanging momenteel niet reëel. De verantwoordelijkheid voor de keus vervanging ± renovatie ligt wat mij betreft overigens primair bij lokale partijen. Om die reden kan en wil ik de Kamer ook geen toezeggingen doen over de voorwaarden waaronder gesloopt kan worden. Wel deel ik de opvatting dat samenvoeging en splitsing van woningen instrumenten kunnen zijn om meer variatie in de woningvoorraad te brengen. Ook daarbij ligt de verantwoordelijkheid echter primair bij de lokale partijen. Als het gaat om strategische nieuwbouw ter bevordering van de doorstroming heb ik geen blauwdruk voor de specifieke situatie per afzonderlijk woningmarktgebied. Wel biedt op dit punt het Woningbehoefte Onderzoek goede aanknopingspunten. Zo blijkt het bouwen van dure koopwoningen in beginsel de langste verhuisketens te veroorzaken en dus het meest effectief de doorstroming te bevorderen (100 nieuwbouw ± 225 verhuisbewegingen). Tevens wordt geconstateerd dat de doorstroming van huur naar koop stagneert. In dat licht zullen lokale partijen moeten bezien wat regionaal gebouwd moet worden om de doorstroming te stimuleren. Daarbij kan gedacht worden aan het aanbieden van bijvoorbeeld wat duurdere huurwoningen of tussenvormen tussen huur en koop.

Regionale analyses van de kwalitatieve woningbehoefte moeten uitsluitsel brengen over de kwaliteit die aan de voorraad dient te worden toegevoegd. Die regionale analyses kunnen door gemeenten en marktpartijen gebruikt worden als hulpmiddel voor de woningbouw-programmering.

Ik verbind daar ook de vraag van mevrouw Meindersma aan naar de rol en betekenis van onderzoek en naar de noodzaak van ander beleid dan in de nota Mensen, wensen, wonen van staatssecretaris Remkes is verwoord.

De vraag of het beleid uit de nota Mensen, wensen, wonen aanpassing behoeft kan slechts ten dele bevestigd worden. Het gaat daarbij om het verschuiven van accenten: de behoefte aan kwaliteit blijft bestaan, maar in de huidige woningmarkt is meer vraag naar (duurdere) huur dan ten tijde van de nota. In mijn beleidsbrief woningbouwproductie meld ik dit reeds. Onderbouwing voor het beleid en beleidsaanpassingen worden gevonden in signalen uit het veld maar ook uit onderzoek. Het WBO geeft een beschrijving van de actuele situatie; dat het WBO een betrouwbare en objectieve bron van informatie over de woningmarkt is daarover bestaat mijns inziens geen twijfel. Ook de analyses op specifieke thema's zoals in de deelstudies «nieuwbouw en herstructurering» en «gescheiden markten» geven een feitelijke beschrijving van de situatie. Echter bij de deelstudies worden wel specifieke, met name beleidsrelevante, vragen gesteld en beantwoord. Het is onmiskenbaar dat hiermee accenten worden gelegd. De doorrekeningen van toekomstige ontwikkelingen zoals die voor de nota Mensen, wensen, wonen zijn gedaan zijn tevens (deels) gebaseerd op het WBO. Aan de nota liggen niet alleen analyses ten grondslag maar ook een politieke keuze. Met behulp van de prognoses zijn mogelijke toekomstige doorberekend; aan dergelijke prognoses liggen uiteraard ook aannames ten grondslag. Wellicht kan achteraf gesteld worden dat in de aannames van toen de economische perspectieven te optimistisch zijn ingeschat. Voor het woonbeleid blijft het noodzakelijk over objectieve en betrouwbare informatie te beschikken. Gezien de duur van de beleidscyclus (van beleid naar

uitvoering) blijven ook prognoses voor de korte en (middel)lange noodzakelijk. Dit neemt niet weg dat de toekomst zich niet altijd goed laat voorspellen, zelfs niet wanneer daar zeer gedegen informatiebronnen en analyses aan te grondslag liggen. Het beleid vraagt om veranderbaarheid en aanpasbaarheid. Daarin zal onderzoek een rol blijven spelen, maar dit stelt nieuwe eisen aan het onderzoek. Om hierop in te spelen wordt op dit moment gewerkt aan een meer dynamische opzet van het basisonderzoek, waaronder het WBO. Ik deel niet de opvatting van de heer Van der Lans dat er de afgelopen tien jaar te weinig is gebouwd voor starters en lagere inkomensgroepen. De omslag in het bouwprogramma die het laatste decennium is doorgevoerd, waarbij een sterk accent op de marktsector is komen te liggen sloot en sluit aan bij de ontwikkelingen in de kwalitatieve woningbehoefte.

De laatste jaren is gebleken dat starters en lagere inkomensgroepen steeds minder toegang hebben gekregen op de woningmarkt. Maar de analyse daarvan geeft overduidelijk aan dat dit vooral het gevolg is van de vermindering van de woningproductie, in de afgelopen jaren, in combinatie met de stijging van de kooprijzen van woningen. Hierdoor is de doorstroming in de woningvoorraad ernstig gestagneerd. Vooral starters en mensen met een lager inkomen vinden daarom minder makkelijk een voor hen passende woning. Een structureel herstel van de doorstroming op de woningmarkt is derhalve voorwaarde om de kansen op de woningmarkt voor deze genoemde groepen weer te herstellen en op een vergelijkbaar niveau te brengen als in de tweede helft van de jaren negentig van de vorige eeuw.

Eén van de centrale doelstellingen van mijn beleid is het weer binden van midden- en hoge inkomens aan de steden. Gelet op de woningbehoefte in de grote steden moet daar vooral voor die groepen gebouwd worden, in de eerste plaats om de trek van deze inkomens uit de stad tot staan te brengen. Dat heeft niets te maken met een nieuwe vorm van klassenstrijd, zoals de heer Van Raak het noemt. Het is in het belang van de vitaliteit van de steden en van alle mensen die daar wonen dat het sociaal-economisch draagvlak van de grote steden verstrekt wordt.

Verschillende leden hebben vragen gesteld over de acties die mijn departement in gang heeft gezet om de woningbouw weer op gang te krijgen. Centraal in mijn aanpak staan de woningbouwafspraken; de heer Van den Berg informeert daarnaar, ook in samenhang met opgelopen achterstanden. Ik heb het bestuurlijke overleg met de partners, IPO, VNG en de Kaderwetgebieden, op 1 april jl. geopend om te komen tot harde, afrekenbare afspraken inzake de woningbouwproductie. Mijn inzet daarbij is een woningtekort te bereiken tussen 1,5% en 2% in 2010. Ik wil de VROM subsidies, de BLS gelden, inzetten voor de aantallen woningen die nodig zijn om dat woningtekort te halen. Bovendien wil ik de BLS gelden prestatiegericht inzetten; er moet een directe relatie zijn tussen het aantal te realiseren woningen en de subsidies. De cijfers in de nota Voortgang verstedelijking Vinex geven de stand van zaken per ultimo 2002 aan. Naar verwachting zullen niet alle stadsgewesten de per ultimo 2004 afgesproken woningbouwaantallen halen. Na de eindverantwoording in 2005 zal blijken om hoeveel woningen het daadwerkelijk gaat. Dat betekent niet dat de dan niet gerealiseerde woningen niet gebouwd worden, realisatie zal na 2004 plaatsvinden. Wel wil ik in de nieuwe woningbouwafspraken een relatie leggen met een eventuele vertraging van Vinex. Uitgangspunt daarbij is dat vertraagde Vinex-woningen uiteraard niet in aanmerking komen voor een nieuwe BLS bijdrage in de periode 2005±2010. Binnenkort verwacht ik tot een definitief akkoord te komen met de partners over omvang van de woningbouwproductie en de condities waaronder de subsidies worden verstrekt. Daarna zullen met de 20 stedelijke regio's afzonderlijke convenanten worden afgesloten. Uiteraard spelen de beschikbare bouwlocaties daarin een hoofdrol. Uit een onlangs verschenen rapportage van RIGO blijkt dat er voor de korte termijn geen problemen zijn te verwachten. Ik heb reeds in het overleg met de partners aangekondigd dat ik jaarlijks een «voortgangsgesprek» met hen wil voeren om te kijken of de gewenste productie gerealiseerd is en gaat worden. Daarin zal zeker ook aandacht gegeven worden aan de

beschikbaarheid van bouwlocaties. Het recente onderzoek naar de planologische capaciteit voor woningbouw waar de heer Van den Berg eveneens naar informeerde geeft inzicht in de feiten rond capaciteit, het geeft op zichzelf geen oordeel over de vraag of er «voldoende» capaciteit is. Een maatlat om naast de onderzoeksresultaten te leggen is de woningbehoefte volgens het scenario van hoge ruimtedruk (HRD), dat ook in de nota Ruimte wordt gehanteerd. Bij de interpretatie van de uitkomsten van het onderzoek moet rekening gehouden worden met onzekerheidsmarges. In de periode van 2005 tot 2010 is een gemiddelde productie van 80 000 woningen per jaar nodig. Daarvoor moet voldoende capaciteit in streekplannen en bestemmingplannen aanwezig zijn. Dat betekent dat er voldoende plannen in ontwikkeling moeten zijn. In aansluiting op de sturingsfilosofie van de nota Ruimte zal ik een stelsel uitwerken voor monitoring van de plancapaciteit voor woningbouw. Daarbij zal de medewerking van de provincies noodzakelijk zijn. In overleg met IPO en VNG zal dit worden uitgewerkt. De resultaten van het onderzoek naar plancapaciteit zullen worden betrokken bij de dit jaar te maken woningbouwafspraken 2005±2010. Het is voor die afspraken van belang dat er voldoende capaciteit in streekplannen en bestemmingsplannen voor woningbouw aanwezig is en voldoende reservecapaciteit voor tegenvallers in de uitvoering. De heer Van den Oosten stelt dat op kleinere bouwlocaties het proces van planvorming soepeler en sneller verloopt dan op grote bouwlocaties. Ook de ontsluiting is minder problematisch. Hij noemt het voorbeeld van Houten-Zuid. Ik zal op dit aspect in de nota Ruimte ingaan; daar kan en wil ik nu niet te veel op vooruit lopen. Wel wil ik aangeven dat ik ± meer dan in vorige nota's ± het accent wil leggen bij de eigen verantwoordelijkheid van decentrale overheden. Dat betekent dat provincies en gemeenten de beleidsruimte krijgen om ± bij hun integrale afwegingen van ruimtebehoefte voor verschillende functies ± te zorgen voor voldoende ruimte voor wonen; ook het mogen bouwen voor de natuurlijke aanwas kan langs deze lijn worden uitgewerkt. Ik

constateer met tevredenheid dat het de gemeente Houten gelukt is een flink aantal woningen bij te bouwen. Veel aandacht is er voor de invloed van regelgeving op het bouwtempo. De heer Van den Berg wijst op het Bouwbesluit, de vele bezwaar en beroepsprocedures en de gevolgen van de introductie van de Vogel- en Habitatrichtlijnen. De heer van der Lans wijst daarnaast ook op de eindeloze projectgroepen-overlegstructuur die in zijn ogen als het gaat om het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties en stedelijke vernieuwing een minstens even grote hindernis is voor voortvarende besluitvorming als de bestaan de bureaucratische regelgeving. Het terugdringen van wet en regelgeving is, mede in het licht van het Hoofdlijnenakkoord, een centraal actiepunt van het Rijk in relatie tot de woningbouw. Ik geef daar invulling aan met de Herijking VROM-regelgeving waarbij een fors aantal regels wordt aangepast of geschrapt. De ook door de gemeenten en marktpartijen aangedragen knelpunten m.b.t. VROM-regelgeving worden daarbij aangepakt. Maar ook regelgeving van andere departement die de bouwproductie kunnen beïnvloeden wordt doorgelicht. Zo is er ten aanzien van de Vogel en Habitat richtlijn een interdepartementaal beleidsonderzoek geweest naar de knelpunten die de richtlijn in de praktijk oplevert. In het kabinetsstandpunt hierover zijn een aantal aanbevelingen gedaan die de knelpunten, ook die t.a.v. de bouwproductie, weg moeten nemen. De minister van LNV werkt aan de uitwerking van die aanbevelingen en VROM participeert daarin. Het gaat echter niet alleen om minder regels maar ook om vereenvoudiging van regels en het transparanter maken daarvan. De prestatie-eisen waaraan een bouwwerk ingevolge het Bouwbesluit 2003 in Nederland dient te voldoen, bemoeilijken de productie niet echt, zo is recent opnieuw uit diverse onderzoeken gebleken. De woningproductie wordt wel bemoeilijkt door de hoeveelheid van verschillende wet- en regelgeving, met veelal elk eigen beroepsprocedures, die een rol spelen in het hele traject van ontwikkeling (lokatie), bouwen en in gebruik nemen van een bouwwerk. Teneinde dit adequaat aan te pakken (door met name stroomlijning en vereenvoudi-

ging), wordt er binnen mijn ministerie gewerkt aan de zogeheten VROM-vergunning. Achterliggende gedachte is dat dan met één (integrale) vergunningsprocedure volstaan kan worden voor een (bouw)project. Over de vraag of het wenselijk en mogelijk is ook andere aanverwante vergunningstelsels en regelingen op het terrein van andere departementen te betrekken bij dit project, wordt met die departementen overleg gepleegd. Zo wordt met OCW en LNV nagegaan in hoeverre procedures uit de Monumentenwet 1988, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet geïntegreerd kunnen worden in het project. Op korte termijn zal de Tweede Kamer op de hoogte worden gesteld van de voortgang van dit project. Het is echter niet alleen de regelgeving als het gaat om de knelpunten bij de bouwproductie. De Task force Woningbouw heeft in zijn rapport al aangegeven dat het ook gaat om lokale procedures en procesgang (o.a. onduidelijkheid over rolverdeling en een vaak moeizaam onderhandelingsproces tussen partijen) en onvoldoende capaciteit (kwalitatief en kwantitatief) bij zowel gemeenten als marktpartijen. Ik heb al eerder in mijn brief van 30 september 2003 over de acties ter verhoging van de woningbouw aangegeven dat voor het oplossen van de knelpunten op die laatstgenoemde gebieden ik ook die partijen, individueel en collectief, op hun verantwoordelijkheden daarvoor aanspreek. Zo is het niet alleen VROM die actie moet ondernemen. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid, en de mogelijkheden, om binnen de bestaande wet- en regelgeving procedures te versoberen en te versnellen (zoals blijkt uit de ervaringen bij Stad en Milieu). Daarbij biedt VROM de helpende hand met twee Pilots (Rotterdam en de provincie Overijssel) om binnen de bestaande wettelijke kaders versnelling van gemeentelijke procedures te bevorderen. Verder kunnen gemeenten allerlei vormen van overleg (intern en met marktpartijen) beperken en stroomlijnen. Met duidelijke kaders aan de start van projecten zouden afspraken, verantwoordelijkheden en werkzaamheden voor alle betrokken partijen helder moeten zijn. Om de gemeente in deze regierol te ondersteunen

hebben VROM en de VNG, als uitvoering van een Task force woningbouw actie, gezamenlijk een onderzoek laten uitvoeren naar de wijze waarop zo'n regierol het beste kan worden ingevuld. Dit onderzoek is recent als handreiking naar alle gemeenten en bij de bouw betrokken partijen gezonden, juist om snelle en heldere besluitvorming te bevorderen en tijdsverlies door onnodige procedures te voorkomen. Een separaat onderzoek naar tijdovende besluitvorming bij gemeenten acht ik dan ook niet nodig. De heer Van den Berg vroeg ook naar de aanjaagteams. Het werk van de aanjaagteams heeft zeker effect. Ze hebben vooral de functie van facilitator in het woningbouwproces op het lokale niveau. De aanjaagteams hebben in die zin de nodige voortgang en versnelling kunnen bewerkstelligen, vooral door oplossingen aan te dragen, belemmeringen weg te nemen, alsmede te bemiddelen tussen uitvoerende partijen op het punt van herontwikkeling van het woningbouwprogramma. Concrete resultaten (de onderstaande voorbeelden zijn niet uitputtend): De Aanjaagteams dragen bij aan de groeiende (politieke) aandacht voor de woningbouwproductie op de diverse lokaties. Dat is positief want zonder (bestuurlijke) bereidheid van gemeenten zullen versnellingsacties niet van de grond komen. Op een aantal lokaties, o.a. in Haarlemmermeer, Hendrik Ido Ambacht en Heerhugowaard, is bereikt dat gemeenten en ontwikkelaars de eigen woningbouwprogrammering (soort/prijs van woning) hebben herzien. Er worden binnen het programma segmenten naar voren geschoven die beter in de markt liggen of er vinden verschuivingen van de koop- naar de huursector plaats. Het overleg en de relatie tussen betrokken partijen op diverse lokaties hebben door de Aanjaagteams een impuls gekregen. Dat geldt bijvoorbeeld voor Groningen en Hendrik Ido Ambacht. De Aanjaagteams hebben op diverse manieren een rol gespeeld bij knelpunten tussen partijen op het gebied van grondverwerving. Voorbeelden zijn Vlissingen, Utrecht en Amsterdam. Ook zijn Aanjaagteams actief geweest bij het vinden van oplossingen voor planlogische procedures (bijv. Den Bosch) en (milieu-)

regelgeving (bijv. Rotterdam, Amsterdam, Vlissingen). De aandacht vanuit VROM voor de woningbouwproductie heeft er mede toe geleid dat ook andere partijen initiatieven hebben ontplooid om de woningbouwproductie te versnellen. In bijvoorbeeld Amsterdam en Rotterdam hebben de colleges van B en W getekend voor een concreet aantal woningen per jaar (4000 respectievelijk 3000). Zij hebben daar een aantal maatregelen voor getroffen waaronder het aanstellen van een lokale «woningbouwregisseur». Andere voorbeelden zijn Groningen en Drechtsteden waar via een task force aandacht werd gegeven aan de woningbouwproductie. Ook veel provincies ondernemen of zijn voornemens activiteiten te ontplooiën om de productie te stimuleren. Hierbij kan worden geacht aan Overijssel, Gelderland, Limburg, Groningen, Noord-Brabant en Noord-Holland. Mevrouw Meindersma geeft aan graag eens van gedachten te willen wisselen over het grondbeleid, ook in samenhang met de stagnatie in de woningbouw. Mede ter uitvoering van de acties uit de nota Grondbeleid heeft het kabinet onderzoek laten doen naar mogelijkheden om de concurrentie op ontwikkelingslokaties te bevorderen. Deze onderzoeken zullen dit voorjaar, gezamenlijk met een kabinetsstandpunt, aan de Tweede Kamer worden toegezonden. Aan de orde is daarbij onder meer de vraag of bij actief grondbeleid (de gemeentelijke overheid heeft de grond in handen) een wettelijke verplichting tot marktselectie in concurrentie dient te worden ingevoerd. In de brief zal ook ingegaan worden op de mogelijkheden voor concurrentiebevordering indien de overheid de gronden niet in handen heeft. Daarnaast zal medio 2004 een Vierde Voortgangsbrief Grondbeleid aan de Tweede Kamer worden toegezonden met daarin de voortgang van de nog resterende acties uit de nota Grondbeleid, alsmede grondbeleid-gerelateerde acties voortvloeiende uit de nota Ruimte en geïndiceerd vanuit Europa. Uiteraard ben ik graag bereid met ook met uw Kamer, op basis van beide brieven, te spreken over het grondbeleid.

Herstructurering

Juist in de steden sluiten vraag en aanbod vaak niet goed op elkaar aan. Burgers komen hierdoor in de knel. Daarom is de herstructurering een tweede sleutel om de woningmarkt van het slot te halen.

Het vitaliseren van de steden is in de VROM-begroting als beleidsprioriteit opgenomen. Uiteraard heeft het vorige onderwerp \pm de woningproductie -hier ook alles mee te maken, want juist in en aan de steden zullen veel nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Een juiste invulling van die nieuwbouw (prijs/kwaliteit) zal een belangrijke bijdrage aan die vitaliteit van de stad moeten leveren. In onze steden staan we voor majeure en gecompliceerde opgaven: achterstandswijken dreigen verder achterop te raken en de ontevredenheid van bewoners ervan neemt toe (de inwoners van de 56 wijken blijken bijvoorbeeld vaker ontevreden met hun woonomgeving dan inwoners van andere wijken in de grote steden). Daarnaast zijn de steden nog steeds onvoldoende aantrekkelijk voor mensen met midden- en hogere inkomens, wat het draagvlak van de steden verder ondermijnt. Bovendien kennen de prioriteitswijken in de vier grote steden een zwakke financieel-economische positie en raken ze nog steeds verder achterop.

Kortom, de problemen in die wijken zijn divers en zeker niet vanuit «wonen» alleen op te lossen. De mate van tevredenheid van bewoners hangt namelijk sterk samen met de sociale kwaliteit van de leefomgeving. Dat betekent dat naast fysieke investeringen (renovatie, sloop, nieuwbouw, infrastructuur etc) vooral ook geïnvesteerd moet worden in de sociale infrastructuur: woonzorgvoorzieningen, jongerenvoorzieningen, aanpak van illegale bewoning, veiligheid etc. Doen we dat niet, dan zijn fysieke investeringen als water naar de zee dragen. Last but not least, heeft de mate van tevredenheid van burgers over hun wijk ook te maken met concrete ergernissen over asociaal gedrag op straat, en meer in het algemeen over het niet naleven van algemeen aanvaarde «waarden en normen» in de publieke ruimte. Daarbij kan worden gedacht aan de grootste ergernissen van burgers, namelijk zwerfval en burenoverlast (lawaai), maar ook aan aanpak van (drugs- of illegalen)panden die leiden tot

verstoring van de openbare orde en het beter naleven van wettelijke normen op het terrein van milieu, ruimte en wonen. Ik verwijs voor een nadere toelichting naar de Kabinetsreactie op het WRR-rapport «Waarden, normen en de last van het gedrag» die onlangs naar de Tweede Kamer is gestuurd. Kortom, het tempo van herstructurering móét omhoog, maar tegelijkertijd moeten we ook goed kijken naar de aanpak en de samenhang met andere beleidsthema's (sociaal, economisch, veiligheid, waarden & normen). We moeten bewust bouwen aan sociale cohesie. Mevrouw Meindersma gaat uitgebreid in op het thema sociale cohesie, mede op basis van een essay van George de Kam en Barry Needham.

De onderzoeken en andere studies die worden vervaardigd onder de vlag van het DGW-Nethur Partnership (er zijn er inmiddels 25 verschenen) worden in het kader van kennisoverdracht op ruime schaal binnen en buiten het ministerie verspreid. De verspreiding en de doorwerking in beleid varieert naar gelang het onderwerp. Voor de hier aangehaalde studie geldt dat het gaat om belangrijke maar nog niet geheel uitgekristalliseerde inzichten. Op dit moment wordt er op mijn verzoek een onderzoek uitgevoerd naar de relatie tussen segregatie en integratie.

De auteurs van het onderzoek «Een hele opgave» gaan uit van een zeer brede definitie en zoomen van daar uit in op de rol en betekenis van de wijkgebonden sociale cohesie voor met name personen met weinig hulpbronnen. Zij maken aannemelijk, in aansluiting op andere onderzoekers (o.m. Duijvendak, Musterd) dat sociale cohesie (sociale netwerken) binnen groepen wijkbewoners een belangrijke rol speelt. Ik onderschrijf die conclusie, maar stel tegelijk vast dat er in veel mindere mate sprake is van cohesie tussen groepen. Dat betreft zowel groepen met een verschillende culturele achtergrond als tussen bewoners die van oudsher of al lang in die wijken wonen en bewoners die daar zijn komen wonen na stedelijke vernieuwing. Geparafraseerd: samen wonen leidt niet tot samen leven.

Het instandhouden en versterken van de bestaande sociale cohesie binnen groepen in wijken is van belang voor die groepen en de leden ervan.

Tegelijkertijd moet onderkend worden dat een versterking van sociale cohesie binnen groepen (in de vaktaal «bonding») op gespannen voet kan staan met streven naar integratie en sociale cohesie tussen groepen («bridging»), zoals sterk benadrukt door de commissie-Blok en inmiddels door de Tweede Kamer overgenomen. Op basis van de voorlopige inzichten is in elk geval duidelijk dat woningdifferentiatie ook nodig is.

De bijdragen vanuit mijn departement aan de leefbaarheid in de steden zijn talrijk: het ISV vormt ook voor de periode 2005±2009 de VROM-bijdrage aan het grote stedenbeleid (GSB). In aansluiting daarop heeft VROM samen met de steden 56 wijken geselecteerd waarin de herstructurering een stevige impuls moet krijgen en op korte termijn voor bewoners zichtbare resultaten moet opleveren. Zowel in het ISV als in de 56 wijken is een belangrijke plaats ingeruimd voor de samenhang tussen fysieke en sociale maatregelen. Samen met VWS heeft VROM een kennisprogramma op dit terrein ontwikkeld.

De heer Van Raak doet de suggestie de kosten voor infrastructuur en buurten wijkvoorzieningen voortaan te bekostigen uit algemene middelen, om op deze manier de exploitatiekosten te beperken. In artikel 12a van het Besluit beheer socialehuursector (Bbsh) is geregeld, dat ook de woningcorporaties een aantal specifiek benoemde werkzaamheden kunnen uitvoeren op het gebied van de leefbaarheid in buurten en wijken van de gemeenten waar zij werkzaam zijn. Als dat lokaal noodzakelijk is, wordt ook (lokaal) verwacht, dat woningcorporaties de nodige investeringen plegen. Dat artikel ziet evenwel niet toe op infrastructurele werkzaamheden. Om zowel woningcorporaties als gemeenten behulpzaam te zijn bij de uitsplitsing van de door partijen gemaakte kosten heb ik in overleg met betrokken partijen een «Handreiking kostenverdeling» laten opstellen.

Huurbeleid

Door vrijwel alle leden zijn vragen gesteld over mijn voornemens ten aanzien van het huurbeleid en het stelsel van de huursubsidie. Centraal thema in mijn beleid is, zoals ik hiervoor aangaf, het weer in beweging brengen van de woning-

markt. Daartoe zijn er drie lijnen van belang: investeringen in nieuwbouw, de aanpak van de herstructurering en modernisering van het huurbeleid. Een verruiming van het huurbeleid kan een belangrijke impuls vormen om de woningmarkt weer in beweging te brengen en investeringen in de huursector op gang te brengen. De zorg voor de betaalbaarheid voor huurders die ondersteuning nodig hebben voor hun woonuitgaven vormt daar een onlosmakelijk element van. Het op gang brengen van de doorstroming is van het grootste belang voor het functioneren van de woningmarkt. Op dit moment zijn veel starters en lagere inkomens de dupe van een gebrek aan doorstroming. Door verschillende redenen, waaronder het huurbeleid van de afgelopen jaren, hangen de huurprijzen maar in beperkte mate samen met de kwaliteit van woningen en de marktomstandigheden.

De economische stagnatie is daarbij een complicatie. De koopkracht van huishoudens staat onder druk. De budgettaire situatie van Nederland is verslechterd en dit heeft ook zijn weerslag op de beschikbare middelen voor ondersteuning van kwetsbare groepen.

Ik wil een uiterste inspanning doen om ± gegeven de economische ontwikkeling ± de lasten te beperken en de kwetsbare groepen zoveel als mogelijk ontzien. Dit vraagt om een beheerst proces van verandering. In deze context moet worden gezien hoe de mogelijkheden voor woningzoekenden en investeringen in het wonen vergroot kunnen worden.

In mijn brief over het huurbeleid lange termijn heb ik aangegeven dat ik deze opgave met organisaties van huurders en verhuurders wil bespreken. Het gaat daarbij om het huurprijsstelsel en betaalbaarheid. Medio april heb ik met betrokken partijen het proces om te komen tot afspraken vastgelegd in een startdocument. Daarnaast heb ik met de afzonderlijke partijen Aedes, Vastgoedbelang, IVBN en Woonbond bestuurdersakkoorden gesloten waarin de verschillende elementen die ik met partijen afzonderlijk wil bespreken zijn opgesomd.

Ik heb deze documenten aan de Tweede Kamer doen toekomen. Het streven is om voor de zomer van 2004 een beleidsnotitie aan de Tweede Kamer toe te zenden waarin

de contouren voor het huurbeleid voor de langere termijn zijn geschetst. Ik hoop deze beleidsnotitie voor de zomer met de Tweede Kamer te kunnen bespreken. Op basis van de bespreking met de Tweede Kamer wil ik vervolgens met partijen tot afspraken komen die worden vastgelegd in afzonderlijke convenanten tussen mij en de andere partijen. Beoogd wordt de convenanten begin september te bekrachtigen, rekening houdend met het tijdstip van indiening van de VROM-begroting.

De komende tijd zal ik met de verschillende partijen intensief overleggen over de vormgeving van het huurbeleid voor de langere termijn. Op dit moment kan ik dan ook nog niet concreet aangegeven hoe het huurbeleid ingevuld gaat worden omdat dit nu juist onderwerp van bespreking met partijen is. In het overleg met partijen is ook uitdrukkelijk vastgelegd welke

elementen bij de uitwerking van de modernisering van het huurbeleid nader worden gezien. Het gaat daarbij met name om:

- ± de effecten op het functioneren van de woningmarkt waaronder het verschil in huurprijsniveau tussen bestaande en nieuwbouwwoningen, geliberaliseerde en niet-geliberaliseerde woningen en het verschil in prijs/kwaliteitsverhouding tussen huur en koop;
- ± de effecten op de bevolkings-samenstelling van wijken;
- ± de effecten op de woonlasten van huurders in het algemeen en de huurders die op ondersteuning in de woonlasten (huursubsidie) zijn aangewezen in het bijzonder;
- ± de effecten op de uitgaven voor het rijk in het kader van de huursubsidie;
- ± de effecten op de inkomsten uit verhuur en de mogelijkheid voor investeringen door verhuurders;
- ± de relatie tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte;
- ± de fasering, uitvoerbaarheid en juridische haalbaarheid van maatregelen.

Wel wil ik een aantal kanttekeningen plaatsen bij de inbreng van de verschillende leden.

De heer Pastoor wekt de suggestie dat ik mijn eigen verantwoordelijkheid marginaliseer waar het gaat om de bouw van huurwoningen.

Dat is geenszins het geval. Zo wil ik in de afspraken met huurders en verhuurdersorganisaties over het

huurbeleid voor de langere termijn ook uitdrukkelijk afspraken maken over investeringen in het wonen voor de periode tot 2010. Dit is ook als zodanig vastgelegd in de bestuurdersakkoorden met de verschillende verhuurdersorganisaties. Deze afspraken zullen voor verhuurders aanleiding zijn om met gemeenten tot nadere afspraken te komen over concretisering van de investeringsopgave. In die zin vormen de afspraken over het huurbeleid voor de langere termijn een impuls voor prestatie-overeenkomsten op lokaal niveau. Door mevrouw Meindertsma is de vraag gesteld of de vormgeving van het huurbeleid en de bezuinigingen op de VROM begroting niet los van elkaar gezien zouden moeten worden. Achterliggende gedachte daarbij is dat een afzonderlijke benadering van deze vragen mogelijk tot andere uitkomsten zou leiden. Ik deel deze opvatting niet. Het instrument van de overheid om de betaalbaarheid te waarborgen, de huursubsidie, staat door noodzakelijke ombuigingen onder druk. Al eerder is besloten 210 mln te bezuinigen op de huursubsidie. Maar VROM heeft nog een taakstelling van 250 mln in te boeken. Juist om te voorkomen dat deze taakstelling eveneens ten laste komt van de huursubsidie ontvangers ± of ten laste van het ISV, hetgeen ik evenzeer onwenselijk acht ± is het noodzakelijk het huurbeleid en taakstelling in samenhang te bezien. Om zowel de betaalbaarheid als de beheersing van rijksuitgaven te waarborgen wil ik met de verhuurders afspreken dat zij de ruimte in het huurbeleid (die tot hogere inkomsten zal leiden) inzetten om bij te dragen aan de beheersing van de rijksuitgaven.

De heer Van Raak heeft de vraag gesteld of met dit beleid de vraag naar huursubsidie niet zal stijgen. Uiteraard zal ik bij de afspraken met de verhuurders ook de (mogelijke) groei van het huursubsidiebudget betrekken.

Verder wordt de vraag gesteld of er niet een systeem dreigt te ontstaan waarbij de huurprijzen zijn gebonden aan de draagkracht van de bewoner en niet aan de prijs van de woning. Een belangrijk uitgangspunt voor mij is dat het Rijk verantwoordelijk is en blijft voor de formulering van wettelijke normen inzake de relatie inkomen, huurprijs en huursubsidie.

Huurders zullen dan ook niet afhankelijk worden van normstellingen inzake de relatie inkomen en verhuurder door verhuurders. Dit uitgangspunt is ook expliciet vastgelegd als uitgangspunt in bovengenoemd startdocument. Van het hanteren van inkomenshuren door verhuurders kan dan ook geen sprake zijn.

De heer Van der Lans heeft gepleit voor een hybride huursysteem waarbij mensen huur betalen op basis van de kwaliteit van de woning en op basis van hun inkomen. In de kern sta ik ook een dergelijke systematiek voor. Ik vind dat de kwaliteit meer in de huurprijzen tot uitdrukking moet komen maar wil daarbij wel zorg dragen dat kwetsbare groepen worden ontzien. Ik kan mij dan ook vinden in de constatering van de heer Van den Berg dat «het niet juist» is dat mensen die de marktprijzen kunnen betalen volop meeprofiten van de financiële aftoppingen door corporaties. Dit element zal ook zeker betrokken worden bij de uitwerking van het huurbeleid voor de langere termijn.

Het instrument om deze kwetsbare groepen te ontzien dient echter wel op rijksniveau te worden ingevuld en niet door de verhuurder. Ik deel daarbij de analyse niet dat de huidige huursubsidiesystematiek op termijn moeilijk handhaafbaar zal zijn en in zijn aard omslachtig is.

In dat licht plaats ik ook de suggestie van mevrouw Meindertsma over een regionaal woonlastenfonds. Waar het gaat om de matching van middelen om invulling te geven aan de regionale woonopgave is samenwerking op regionaal niveau van groot belang. Waar het echter gaat om de ondersteuning van kwetsbare groepen door middel van een bijdrage aan de woonlasten in de vorm van huursubsidie dient het primaat bij het Rijk te liggen.

Ten slotte onderschrijf ik het ± volgens de heer Van Raak ± mooie liberale principe dat huurders de vrijheid hebben om te bepalen wat voor percentage van hun inkomen zij uitgeven aan huisvesting maar ik vind wel dat de huurprijs een reële afspiegeling moet zijn van de prijs/kwaliteitsverhouding van de woning.

Mevrouw Meindertsma suggereert verneld over te gaan tot fiscalisering van de huursubsidie.

Fiscalisering van de huursubsidie

betekent dat de huursubsidie een generiek instrument wordt, waarbij de feitelijke huur niet meer bepalend is. Bij een gelijkblijvende budgettaire ruimte betekent dit aanzienlijke negatieve inkomenseffecten voor een groot deel van de huidige huursubsidieontvangers omdat het gemiddelde bedrag aan subsidie c.q. heffingskorting lager zal zijn. Het gaat dan vooral om ouderen met een relatief hoge huur. Tegelijkertijd zullen er positieve inkomenseffecten optreden voor huishoudens die op basis van hun (relatief lage) feitelijke huur nu geen of slechts een laag bedrag aan huursubsidie ontvangen, maar vanwege de fiscalisering wel recht krijgen op een aftrekpost of heffingskorting. Wanneer fiscalisering van de huursubsidie voor huursubsidieontvangers inkomensneutraal wordt uitgevoerd, gaat dit vanwege het generieke karakter gepaard met een zeer groot extra budgettair beslag (1,3 mld euro, Fiscale Verkenningen).

De vraag of «de grote beweging» ± ik spreek overigens over modernisering van het huurbeleid ± ook voor de hand liggend zou zijn als het huursubsidiebeleid op dit moment gefiscaliseerd zou zijn kan ik positief beantwoorden. Een belangrijke aanleiding voor de modernisering van het huurbeleid is gelegen in het feit dat de woningmarkt op dit moment op slot zit. Dit staat los van de vraag hoe de overheid de ondersteuning in de woonlasten van huurders heeft vorm gegeven.

Corporaties

Rond alle drie de onderwerpen ± nieuwbouw, herstructurering en huurbeleid ± liggen er belangrijke taken en verantwoordelijkheden bij de woningcorporaties, ik ben daar op onderdelen al op ingegaan. Ik beperk me hier tot beantwoording van resterende vragen van uw kant.

De heer Van den Berg vraagt mijn visie te geven op het maatschappelijk ondernemerschap door corporaties en eventuele consequenties voor het BBSH.

Binnen de lijnen van het kabinetsbeleid, dat beoogt ruimte (binnen kaders) te bieden voor maatschappelijk ondernemerschap, kom ik dit jaar in gesprek met de corporatiesector over de ruimte die aan corporaties zal worden geboden. Deze ruimte zal onder meer worden begrensd vanwege (Europese) mededingingsregels op de woningmarkt en door

de regels die in de Woningwet en het Besluit beheer socialehuursector (BBSH) zullen worden gesteld. Ik zal die regels zo veel mogelijk toespitsen op het behoud en inzet van het maatschappelijk gebonden vermogen van de sector voor de maatschappelijke werkzaamheden van woningcorporaties, zoals deze zijn weergegeven in het BBSH. Ook bij de herijking van Woningwet en het BBSH blijft dit het belangrijkste uitgangspunt. Daarnaast zorg ik er voor, dat de te herijken regelgeving zó wordt ingericht, dat corporaties hun maatschappelijk ondernemerschap optimaal kunnen invullen. De heer Van den Berg vraagt verder aandacht voor de impact van Europese regelgeving op het Nederlandse stelsel, met name ten aanzien van woningcorporaties en mededinging.

Allereerst de vraag naar het mededingingsrecht. VROM is reeds enige tijd in overleg met de Europese Commissie over de vragen of er sprake is van staatssteun aan corporaties en welke randvoorwaarden de Europese mededingingsregels stellen aan de activiteiten van corporaties. Mijn inzet daarbij is dat het maatschappelijk vermogen van de corporaties ingezet kan blijven worden voor de opgave waarvoor de corporaties staan. De concrete uitwerking zal plaatsvinden in komende wijzigingen van het Besluit beheer sociale huursector, die zullen worden besproken in Brussel. Voor wat betreft het vrij verkeer van diensten merk ik op dat het mij bekend is dat de Europese Commissie onlangs een voorstel kaderrichtlijn diensten gepubliceerd heeft. Er bestaat nog veel onduidelijkheid over de reikwijdte van deze richtlijn. Wat de gevolgen zijn van deze richtlijn voor de woningcorporaties zal nog, net zoals voor heel veel andere dienstsectoren, onderzocht worden. Ook hier zal mijn inzet zijn de waarborging dat het maatschappelijk vermogen van de corporaties ingezet kan blijven worden voor de opgave, waarvoor de corporaties staan.

De heer Pastoor wil dat ik de bouw van sociale huurwoningen een duw in de goede richting geef door gebruik te maken van mijn aanwijzingsbevoegdheid. Mijn aanpak zowel in de herstructurering als ook in de nieuwbouw is erop gericht dat partijen op lokaal (en regionaal) niveau met elkaar

afspraken maken over de prestaties die geleverd worden. Daar waar mogelijke belemmeringen optreden tracht ik deze, met in achtneming van ieders verantwoordelijkheden, door middel van tal van faciliteiten te reduceren of op te heffen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over de inzet van impulsteams en de herijking van regelgeving. Op landelijk niveau heb ik doelstellingen en prestatievelden geformuleerd, die door de bijdragen van partijen in relatie tot de lokale problematiek moeten worden ingevuld. Gemeente en corporatie doen dat in overleg. De aanwijzingsbevoegdheid kan door mij ingezet worden indien een individuele corporatie stelselmatig en in ernstige mate nalatigheid ten aanzien van realisatie van lokaal overeengekomen prestaties laat zien. Dat deze nalatigheid leidt tot schade voor de volkshuisvesting zal door de gemeente moeten worden ondersteund.

Indien een toegelaten instelling een opgave laat liggen, waarop zij kan worden aangesproken, dan ben ik bereid, gegeven het vorengaande, deze woningcorporatie daarop aan te spreken en indien nodig een aanwijzing te geven. Mocht de nalatigheid veroorzaakt worden door een gebrek aan middelen bij de betreffende corporatie, dan zal ik door een appèl op meer vermogende corporaties voorzien in de voorwaarden voor uitvoering van de opgave. Indien blijkt dat mijn lijn om kapitaalkrachtige corporaties individueel aan te spreken op hun verantwoordelijkheid niet tot het gewenste resultaat leidt, acht ik het gebruik van vereenvoudigde projectsteun onontkoombaar. Het BBSH en de regelgeving rond het CFV zal ik zodanig wijzigen dat ik zonodig via een aanwijzing aan nader te bepalen corporaties het realiseren van de herstructureringsopgave van minder vermogende corporaties zal oplossen.

De heer Van Raak wil weten waarom sociale woningbouw onbetaalbaar is geworden en legt daarbij ook een relatie met de grondpolitiek. Hoe kunnen geliberaliseerde woningcorporaties op een woningmarkt voldoen aan de eis om onrendabele huurwoningen te bouwen, vraagt hij. De gekapitaliseerde huuropbrengst van sociale woningen is al geruime tijd onvoldoende om de kosten voor de realisatie van de woningen goed te maken. Om die reden zijn zij

onrendabel voor beleggers en projectontwikkelaars. Corporaties zijn daarentegen bereid en in staat onrendabel te investeren. Sinds de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig is besloten bij woningbouw de primaire verantwoordelijkheid bij gemeenten te leggen. Gemeenten stellen in overleg met corporaties de woningbouwtaakstelling voor sociale woningbouw vast, tevens maken zij daarbij afspraken over het te voeren grondbeleid voor sociale woningbouw. Gemeenten hanteren ten behoeve van de sociale woningbouw over het algemeen een grondprijs-systeem die leidt tot een aanzienlijk lager niveau van grondprijzen dan de marktprijzen. De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn een verantwoordelijkheid voor gemeenten. De verzelfstandiging van corporaties heeft niets afgedaan aan de doelstelling van woningcorporaties, te weten: de huisvesting van mensen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting in huurwoningen; het onderhoud van die woningen en de zorg voor de leefbaarheid in de buurt van die woningen. De woningcorporaties kunnen onrendabele huurwoningen bouwen, omdat zij voor het aantrekken van leningen borging kunnen krijgen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Door de borging van het WSW zijn de rentelasten van de aangetrokken lening lager, dan die van een niet geborgde lening. Daarnaast bezitten de meeste woningcorporaties voldoende middelen om een eventuele onrendabele top te kunnen financieren, dan wel genereren zij die middelen uit andere activiteiten zoals de verkoop van huurwoningen of de bouw van koopwoningen. Mocht een woningcorporatie onvoldoende middelen hebben c.q. kunnen genereren, dan kan zo nodig projectsubsidie worden verkregen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Overigens is deze materie onderdeel van de modernisering Huurbeleid.

Verkoop huurwoningen
De heer Van Raak vraagt hoe ik denk het tekort aan sociale huurwoningen weg te werken bij gelijktijdige verkoop van deze woningen. Er is in principe geen sprake van een

tekort aan sociale huurwoningen. Doorstroming moet zorgen dat deze huurwoningen ook beschikbaar komen voor de doelgroep. Via doorstroming worden meer huishoudens aan een passende woning geholpen dan door het bouwen van een nieuwe sociale woning. Met name starters op de woningmarkt worden door doorstroming geholpen. De verkoop van huurwoningen spitst zich niet specifiek toe op sociale huurwoningen maar op huurwoningen in bredere zin. Van uit het doorstromingsbeleid en de vraag naar koopwoningen ligt het voor de hand om juist de wat duurdere woningen te verkopen. De situatie en de daadwerkelijke woningbehoefte verschillen per woningmarktgebied. Het is dan ook aan de regionale partijen om daar goed op in te springen.

Zowel mevrouw Meindertsma als de heer Van der Lans vragen naar de eerder in deze Kamer besproken tussenvormen tussen huur en koop, in samenhang met de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. De uitwerking van de in uw vraag bedoelde motie Baarda c.s. mondde in december 2001 uit in een model dat werd vastgelegd in circulaire 2002±6¹, welke in januari 2002 naar alle woningcorporaties werd gezonden. Een vervolgstap, te weten de procedure tot het wijzigen van art. 22 Wet BEW en wel zodanig dat verkoop onder voorwaarden onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden wel zou worden toegestaan is weliswaar wel in gang gezet (de procedure is tot medio 2003 doorlopen tot en met het advies van de Raad van State) maar onder invloed van het Herijkingsproces niet voortgezet.

In het kader van het Hoofdlijnenakkoord «Meedoen, meer werk, minder regels» hebben de toenmalige bewindslieden van VROM in oktober 2002 hun voornemens uiteengezet om medio 2003 een voorstel tot vereenvoudiging en sanering van de VROM-regelgeving aan de Tweede Kamer voor te leggen. Bij brief van 17 oktober 2003² werden de concrete voornemens uiteengezet, waarbij ten aanzien van de Wet Bevordering Eigenwoningbezit werd geconcludeerd dat deze geschrapt zou kunnen worden. In het kader van deze conclusie werd tijdens een Algemeen Overleg in februari van dit jaar inzake herijking

regelgeving voor wat betreft de Wet BEW afgesproken dat een evaluatie van de Wet BEW versneld naar de Tweede Kamer zou worden gezonden³. Tevens werd tijdens de begrotingsbehandeling van de Tweede Kamer in november 2003 de motie Geluk c.s. aangenomen⁴. In deze motie wordt aan de regering verzocht om, alvorens tot afschaffing van de Wet BEW te komen, een integrale notitie op te stellen over het eigen woningbezit, zowel gezien vanuit VROM en BZK als Financiën, en met name over mogelijkheden om het eigen woningbezit voor lagere inkomens effectief te bevorderen, bijvoorbeeld via versterking van het instrument van de Nationale Hypotheek Garantie of een versterkte rol van woningcorporaties.

De evaluatie van de Wet BEW zal samen met de uitwerking van de motie Geluk aan de Tweede Kamer worden gezonden, waarbij de evaluatie inzicht zal verschaffen in de redenen waarom de doelstelling die de wet beoogde niet is gehaald en de uitwerking van de motie Geluk inzicht zal verschaffen in de mogelijke alternatieven voor de doelgroep. Hierbij zal ook aandacht worden besteed aan de motie Baarda en of deze de werking van de koopsubsidie-regeling had kunnen bevorderen en/of voor de toekomst nog van belang kan zijn.

Wonen en zorg

De heer Van den Berg wijst op een impasse in de activiteiten van corporaties in de zorgsector. Op grond van het 6de prestatieveld Besluit beheer sociale huursector wordt van corporaties onder meer verwacht dat zij investeren in onroerend goed in de zorgsector. Dit kunnen bijvoorbeeld verzorgingshuizen, maar ook verpleeghuizen zijn. Bij deze laatste categorie doet zich het probleem voor dat er geen overeenstemming bestaat over de voorwaarden waaronder het WSW in borging kan voorzien. Het ontbreken van borging betekent voor corporaties een (te) groot ondernemingsrisico. Het is niet meer dan begrijpelijk dat corporaties om die reden afzien van investeringen in verpleeghuizen. De ministeries van VROM, VWS en Financiën en het WSW zijn op dit moment over deze borgingsproblematiek in gesprek. Ook mogelijke andere belemmerende factoren in de financierings-

systematiek van onroerend goed in de zorg, zoals de genoemde renteparameter van verpleeghuizen, worden hierbij betrokken. Overigens moet worden opgemerkt dat het WSW een zelfstandige organisatie is die haar eigen normen hanteert. Volgens de heer Van den Berg is er voor bouwers onvoldoende zekerheid voor investeringen in zorg-infrastructuur. Hij vraagt of de komende Wet maatschappelijke zorg hiervoor nieuwe aanknopingspunten biedt en of ik overleg met mijn collega's van VWS om tot een landelijke stimulans te komen? In de toekomst zal inderdaad grote behoefte zijn aan voorzieningen zoals woonzorgcomplexen en wijksteunpunten. Onder invloed van de vergrijzing en de extramuralisering van de zorg ontstaat een aanzienlijke opgave op het terrein van wonen, zorg en welzijn. De ministeries van VROM en VWS hebben over deze opgave op 15 september 2003 een gezamenlijke beleidsbrief naar de Tweede Kamer gestuurd (Tweede Kamer, vergaderjaar 2002±2003, 26 631, nr. 57), waarin ondermeer is ingegaan op de verdeling van verantwoordelijkheden van de betrokken partijen. Er zijn immers verschillende partijen betrokken die in onderlinge samenwerking bijdragen kunnen leveren aan het realiseren van de opgave en de financiering daarvan. Zo wordt van woningcorporaties op grond van het 6de prestatieveld in het Besluit beheer sociale huursector verwacht dat zij een belangrijke bijdrage leveren en dat qua financiële draagkracht ook kunnen. Ook gemeenten en provincies hebben diverse mogelijkheden en middelen die zij in toenemende mate zullen (moeten) inzetten voor het realiseren van de opgave, zoals bijvoorbeeld in het kader van het investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV). Componenten van de bouwkundige zorginfrastructuur zijn onderdeel van de overgangsregeling kapitaallasten extramurale zorginfrastructuur. De regeling wordt uitgevoerd door het College Tarieven Gezondheidszorg. Voor toegelaten zorginstellingen op basis van de AWBZ staat ± overigens niet tot eind 2004, maar nog tot 1 januari 2006 ± deze overgangsregeling open. Het ministerie van VWS beziet hoe de financiering van zorginfrastructuur per 1 januari 2006 structureel kan worden geregeld. Eind 2004 zal hier meer duidelijkheid

over zijn. Hierbij zal bezien worden in hoeverre «welzijnsgerelateerde» componenten van bouwkundige zorginfrastructuur zoals deze nu gefinancierd kunnen worden op basis van de overgangsregeling, opgenomen kunnen worden in de voorgenomen Wet op de maatschappelijke ondersteuning (WMO). Om de landelijke opgave voor wonen, zorg en welzijn verder te stimuleren zullen de ministeries van VWS en VROM rond de zomer gezamenlijk een Actieplan naar de Tweede Kamer sturen, waarin de onderwerpen uit de genoemde beleidsbrief en de inspanningen van VROM en VWS om deze opgave te realiseren nader zullen worden geconcretiseerd.

Woonruimteverdeling

De heer Van der Lans constateert dat de systematiek van de woonruimte-distributie in Nederland zo goed als vast zit en vraagt wat ik daar aan doe. Ik heb hiervoor geschetst wat ik doe om de mobiliteit op de woningmarkt te vergroten. Belangrijk onderdeel daarin zijn de woningbouwafspraken, gericht op nieuwbouw, die ik op regionale schaal maak met de kaderwetgebieden en provincies als budgethouder. Om een goede afstemming tussen de centrale stad en omliggende randgemeenten te waarborgen vraag ik de grote steden de te maken afspraken mede te ondertekenen. De woningbouwafspraken wil ik primair richten op te bouwen aantallen woningen, om op die manier te bewerkstelligen dat er weer meer woningen gebouwd worden. Dat is nodig om het tekort in te lopen én het is een voorwaarde om het tempo in de binnenstedelijke herstructurering te verhogen. Op het gebied van de woonruimteverdeling welke is gerelateerd aan het terrein van de Huisvestingswet is op dit moment veel in beweging. In dit kader valt o.a. te noemen: een wetsvoorstel tot wijziging, de Herijking van de Regelgeving, het Hoofdlijnenakkoord waarin is opgenomen dat er in landelijk gebied gebouwd moet kunnen worden voor eigen bevolkingsaanwas, de gespannen woningmarkt en tot slot de problematiek van de differentiatie van wijken. Onder meer deze ontwikkelingen hebben geleid tot een evaluatie van de Huisvestingswet. Deze is bedoeld om te kijken op welke wijze de

mogelijke instrumenten worden toegepast en of de Huisvestingswet heeft gefunctioneerd zoals beoogd. De resultaten van de evaluatie, bestuurlijke wensen en de resultaten van de Herijking regelgeving zullen leiden tot voornemens van aanpassing van het beleid. Deze voornemens zullen, samen met de evaluatie, vóór de zomer 2004 aan de Tweede Kamer worden gezonden.

Innovatie

De heer Van der Lans heeft ook een aantal vragen gesteld over innovaties op het gebied van bouwen en wonen en de rol van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting heeft een breed experimenteel en innovatief programma op het gebied van bouwen en wonen. Daartoe initieert en steunt de SEV experimenten die nieuwe wegen aangeven in de volkshuisvesting. Onderscheid kan worden gemaakt in voorbeeldprojecten met als doel kennisoverdracht, al dan niet in de vorm van handleidingen en draaiboeken. Deze worden vooral gemaakt voor gemeenten en corporaties. Daarnaast zijn er experimenten en activiteiten die gericht zijn op beleidsontwikkeling voor het Rijk. Een integraal onderzoek naar de effectiviteit van de experimenten en activiteiten heeft niet plaatsgevonden, wel is een aantal succesvolle experimenten en activiteiten te noemen. Deze zijn:

- ± het korting en winstdelingsmodel bij de verkoop van huurwoningen onder voorwaarden dat uitmondde in een mededeling van het ministerie aan gemeenten (MG-circulaire);
- ± wijkontwikkelingsmaatschappijen in herstructureringswijken, een PPS-constructie waarin corporaties, gemeenten, private partijen en bewoners verantwoordelijkheid nemen;
- ± een liftenexperiment voor woningen tot vier woonlagen die van een lift worden voorzien;
- ± het opplussen van woningen zodat zij geschikt worden voor mensen met een lichamelijke beperking;
- ± nieuwe systemen voor woonruimteverdeling;
- ± ID-wijk, experimenten die gericht zijn op het gebruik van duurzame technologie die de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving verhoogt;
- ± experimenten en activiteiten in het kader van het innovatieprogramma

wonen en zorg, een samenwerkingsverband tussen SEV en het NIZW (Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn);

± Kamers met kansen, tijdelijke huisvesting voor (kansarme) jongeren met uitzicht op een opleiding dan wel arbeidstoeleiding;

± IFD-bouwen dat zich richt op een vergroting van de industriële productiewijzen in het bouwproces en op een andere organisatie en samenwerking in de bouwkolom en milieuvoordelen.

Mede in het kader van de taakstelling voor VROM beraad ik mij op de rollen van de verschillende kennisinstututen waar VROM een beroep op doet, en de mogelijke consequenties daarvan voor de bijdrage van VROM. Ik ben het met de heer Van der Lans eens dat de bouwsector traditioneel niet bekend staat als de meest innovatieve sector. Dat wil echter niet zeggen dat op bouwproces en bouwtechniek geen innovatie plaatsvindt. VROM en EZ stimuleren innovatie door middel van het programma Industrieel, Flexibel en Demontabel (IFD) bouwen. In 2003 is de derde ronde afgesloten die doorbraken heeft laten zien in IFD-toepassingen in de bestaande voorraad en in de samenwerking tussen opdrachtgevers, bouwers, ontwerpers en bouwtoeleveranciers. Dit jaar volgt de vierde ronde waarvan de resultaten naar verwachting rond de zomer bekend zullen worden gemaakt.

Voorzitter. Hiermee heb ik de vragen die zijn gesteld over het woonbeleid beantwoord. Ik sluit af met de beantwoording van enkele vragen die zijn gesteld over het beleidsterrein ruimte, over de herijking regelgeving VROM alsmede over de bouwsector.

Ruimte

Mevrouw Meindertsmas heeft een vraag gesteld over de al dan niet permanente bewoning van recreatiewoningen. Haar is ter ore gekomen dat sommige gemeenten hun medewerking aan een bestemmingsplanwijziging willen geven, maar dat de desbetreffende provincie bij voorbaat aangeeft goedkeuring te zullen onthouden. In mijn brief van 11 november 2003 die ik aan uw Kamer heb gezonden, mede namens de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, heb ik een voorstel gedaan voor mijn beleid inzake de problema-

tiek rond permanente bewoning van recreatieverblijven. Daarin heb ik aangegeven dat ik voornemens ben om in de nota Ruimte aan provincies en gemeenten meer ruimte te bieden voor woningbouw in het buitengebied, niet zijnde de gebieden die in de nota Ruimte als waardevol en/of kwetsbaar worden aangemerkt. Deze verruiming van het ruimtelijk beleid biedt gemeenten en provincies meer mogelijkheden om, op grond van hun reguliere bevoegdheden, bestemmingswijzigingen (van «recreatie» naar «wonen») door te voeren voor situaties waar op 31 oktober 2003 onrechtmatig in een recreatiewoning wordt gewoond. In de brief is nadrukkelijk sprake van gemeenten én provincies, immers voor iedere wijziging van een vigerend bestemmingsplan door een gemeente is goedkeuring van de provincie noodzakelijk. Ook mij is bekend dat in sommige gevallen de betreffende provincie heeft aangegeven goedkeuring voor een bestemmingswijziging te zullen onthouden. De provincie heeft daartoe de bevoegdheid. Zelf zal ik, zoals ik ook in het Algemeen Overleg over deze brief op 11 december 2003 heb aangegeven, mij inspannen om de mogelijkheden en de kansen van dit beleid actief onder de aandacht te brengen. Zo heb ik op 15 april overleg gevoerd met VNG en IPO over de gevolgen van de beleidsbrief.

De heer Van Oosten heeft gewezen op veelal te lange procedures waaronder bezwaarprocedures. De heer Van Oosten vraagt tegen deze achtergrond of de nieuwe WRO in samenhang met andere wet- en regelgeving, deze bezwaren zal wegnemen?

Met de heer Van Oosten ben ik van mening dat verkorting van procedures een buitengewoon belangrijk punt is. De noodzaak tot verkorting van procedures wordt door het kabinet erkend en ook omgezet in concrete acties. Het voorstel voor de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, dat op 23 mei 2003 bij de Tweede Kamer is ingediend, bevat heel concrete voorstellen voor een aanzienlijke verkorting van de wettelijke procedures voor de ruimtelijke besluitvorming. Duurt de proceduretijd voor de totstandkoming van een bestemmingsplan onder de huidige WRO tussen de 41 en 60 weken, de nieuwe procedure duurt maximaal 22±26 weken. Ik hoop nog deze

maand aan de Tweede Kamer een nota van wijziging te zenden, waarbij een regeling voor het projectbesluit in het wetsvoorstel Wro wordt ingevoegd. Daarmee wordt voor de gemeenten en initiatiefnemers een extra mogelijkheid gecreëerd om (bouw)projecten snel tot uitvoering te brengen, vooruitlopend op een wijziging van het bestemmingsplan. Verder bevat het wetsvoorstel een vérgaande mogelijkheid om uiteenlopende procedures te coördineren en samen te voegen. De toepassing van die regeling zal tot een aanmerkelijke procedureverkortening en een stroomlijning leiden.

Bij de gedachtevorming over fatale termijnen moet onderscheid worden gemaakt naar de soort van beslissing. De besluitvorming over bijvoorbeeld een vergunningaanvraag, waarbij reeds een vooraf gegeven toetsingskader voor handen is of soms zelfs sprake is van een gebonden besluit (bijv. de bouwvergunning), is van een andere orde dan bijv. een verzoek tot de wijziging van een bestemmingsplan. Juist dan is sprake van een open en menigmaal complexe afweging van soms zeer tegenstrijdige betrokken belangen. Een fatale termijn zou dan kunnen leiden tot een sterke eenzijdige bevoordeling van de initiërende burger ten nadele van het algemeen belang. Daarom heb ik in het wetsvoorstel voor een nieuwe Wro niet voor fatale termijnen gekozen.

De heer Van der Lans heeft gevraagd naar mijn opvatting over het op 22 maart jl. door de milieubeweging aan mij overhandigd plan, waarin wordt uitgelegd hoe de bouwopgave grotendeels in stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Tevens heeft de heer van der Lans gevraagd naar mijn opvatting over een onderzoek van het architectenbureau TANGRAM, waarin wordt aange-toond dat een zeer groot deel van de noodzakelijke nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

De nota Ruimte bied ik op 27 april 2004 aan de Tweede Kamer aan. Ik sta achter de ambitie om te verdichten in stedelijk gebied, echter in de praktijk blijkt dat deze ambitie niet altijd gerealiseerd kan worden. Het onderzoek van architectenbureau TANGRAM waarover u spreekt is mij tot op heden niet bekend. Tevens heeft de heer Van Lans naar

mijn opvatting gevraagd over de kritiek op de aanpak van gemeenten bij de uitgave van bedrijfsterreinen. Alsmede de vraag of ik van mening ben dat verdere vermorsing van ruimte in dit opzicht alleen kan worden tegengegaan als er sprake is van bovengemeentelijke sturing? Er is op dit moment een grote voorraad verouderde bedrijventerreinen. Deze voorraad kan echter niet alleen aan het uitgiftebeleid van gemeenten geweten worden. Alhoewel het denkbaar is dat overmatige uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, oude terreinen «leegzuigt», zijn andere factoren van groter belang bij de verklaring van de veroudering van bedrijventerreinen. Om de herstructurering voorspoedig te laten verlopen moet enige extra ruimte in de vorm van schuifruimte beschikbaar zijn. Het revitaliseren, herstructureren en transformeren van verouderde bedrijventerreinen is een complex proces waaraan hoge kosten zijn verbonden.

Intergemeentelijke samenwerking zal zeker kunnen bijdragen aan een op de vraag toegesneden aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen. Mede daarom wordt intergemeentelijke samenwerking gestimuleerd in de verstedelijkingsconvenanten van het ISV II en in de meerjarige ontwikkelingsplannen die door de zogenoemde G30 gemeenten worden opgesteld in het kader van het Grote Steden Beleid (GSB). In de Wet Gemeenschappelijke Regelingen wordt een grondslag gecreëerd op basis waarvan gemeenten samenwerken. Naast de zeven Kaderwetgebieden, kunnen ook nieuwe regio's aan deze regeling deelnemen.

Het bundelingsbeleid in de binnenkort te publiceren nota Ruimte stimuleert de accommodatie van een deel van de ruimtevraag in bestaand bebouwd gebied. Herstructurering van bedrijventerreinen is van groot belang om dit doel te kunnen bereiken.

Een bijdrage zal tevens uitgaan van het wegnemen van financiële en organisatorische belemmeringen en door het verspreiden van kennis over het herstructureringsproces. Het ministerie van Economische Zaken stelt subsidie ter beschikking voor de herstructurering van zogenoemde topprojecten in het binnenkort te publiceren Actieplan Bedrijventerreinen. Daarnaast zal EZ

in samenwerking met andere departementen de overige overheden bijstaan door middel van afstemming van middelen en regelgeving en door het opzetten van een kennisplatform. Het Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing werkt op dit moment aan een handreiking voor herstructurering van bedrijventerreinen. Daarnaast is ook geconstateerd dat gebrek aan aandacht voor het onderhoud en voor modernisatie leidt tot snelle veroudering. Om vroegtijdige veroudering tegen te gaan is parkmanagement een voorwaarde voor alle topprojecten die door het rijk worden ondersteund.

Bovengenoemde instrumenten zullen samen met «bovengemeentelijke sturing» bijdragen aan het tegengaan van veroudering en het stimuleren van herstructurering van bedrijventerreinen.

Herijking VROM regelgeving

In mijn antwoord op vragen over het woonbeleid ben ik reeds ingegaan op de Herijking Regelgeving. In aanvulling hierop nog het volgende. De heer Van den Oosten heeft zijn ongerustheid uitgesproken over de capaciteitsproblemen blijkens een passage in mijn brief d.d. 23 december 2003 over het Meerjarenprogramma herijking van de VROM-regelgeving. De heer van der Lans heeft daarbij benadrukt dat het in het kader van de herijking regelgeving niet zozeer gaat om «minder regels» maar vooral om «intelligentere regels». In het meerjarenprogramma heb ik aangegeven dat erg hard wordt gewerkt aan de uitvoering van de herijkingsvoornemens. Het feit dat de wetgevingscapaciteit op het ministerie niet onbeperkt is, is slechts één van de redenen waarom niet alles binnen twee of drie jaar kan worden uitgevoerd. Er zijn ook andere redenen, zoals het noodzakelijke overleg met de betrokkenen binnen en buiten de overheid en de wetgevingsprocedures die moeten worden gevolgd. Juist vanwege de prioriteiten die moeten worden gesteld heb ik er in het meerjarenprogramma scherp op gelet dat die onderwerpen het eerst worden aangepakt waar de meeste behoefte aan is uit een oogpunt van vermindering van regeldruk. Voor de projecten die eerste prioriteit hebben, is voldoende wetgevings-

capaciteit voor 2004 gereserveerd. Met de heer van der Lans ben ik van mening, dat het inderdaad lang niet alleen gaat om het aantal regels dat overblijft, maar ook om de kwaliteit ervan. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn de handhaafbaarheid, de uitvoerbaarheid en de fraudebestendigheid. Dit besef klinkt duidelijk door in de brief die de staatssecretaris en ik in oktober over de herijking van de VROM-regelgeving hebben geschreven.

Bouwsector

Voorzitter. Ik rond af met de vraag van de heer Van Raak of ik alvast een inkijkje kan geven hoe fraude in de bouwsector in de toekomst te kunnen voorkomen.

In de afgelopen maanden is bouwfraude regelmatig in het nieuws gekomen mede naar aanleiding van publicaties over zogenoemde «nieuwe» schaduwboekhoudingen en prijsafspraken. Daarom heeft mijn collega van EZ -en ik steun dit initiatief volledig ± de bouw opgeroepen nu daadwerkelijk schoon schip te maken door vóór 1 mei 2004 alle schaduwboekhoudingen in welke vorm dan ook bij de NMa in te leveren. Ik heb van mijn collega begrepen dat al tientallen bouwbedrijven gehoor hebben gegeven aan deze oproep. Bouwbedrijven die dit niet doen en die toch de mededingingswetgeving hebben overtreden, kunnen door de aanbestedende diensten van het rijk uitgesloten worden bij aanbestedingen van werken.

Verder hebben mijn collega's van EZ en V en W en ik op 25 november 2003 onze visie op de bouw gepresenteerd in de vorm van perspectiefschets voor de bouw. Daarmee willen we tot een verandering in de bouw komen. Het doel is versterking van de markt, verbeterde concurrentie, een verbetering in de prijs/kwaliteit verhouding en een herstel van vertrouwen. Op die manier wordt bereikt dat weer gesproken kan worden van normale verhoudingen met de bouw. Om dit vernieuwingsproces te stimuleren en te faciliteren is een Regieraad voor de Bouw ingesteld waarin alle partijen uit de bouwketen participeren. Dit is nadrukkelijk geen adviesraad van de regering maar een raad bedoeld om acties te entameren die echt en op korte termijn bekliven in de bouw.

Voorzitter. Hiermee ben ik gekomen aan het einde gekomen van mijn samenhangende beantwoording van de gestelde vragen van de zijde van uw Kamer.

¹ Voorafgaan aan een opname van beleid in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) wordt dit door middel van een circulaire aan de woningcorporaties gecommuniceerd.

² Zie TK 2003±2004, 29 200 XI, nr. 7.

³ Zie TK, 2003±2004, 29 383, nr. 9.

⁴ Zie TK, 2003±2004, nr. 38.

