

Vergaderjaar 2000–2001

27 562

Verstedelijkingsbeleid tot 2010

Nr. 1

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 december 2000

Tijdens de behandeling van de VROM-begroting heb ik toegezegd u nader te informeren over een drietal met het verstedelijkingsbeleid samenhangende onderwerpen. Omdat de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer mij op 27 september jl. een brief heeft gezonden die hiermee verband houdt, zend ik deze brief tevens aan de vaste commissie.

Achtereenvolgens komen aan de orde:

- het proces van de herijking van de verstedelijkingsafspraken van 1995 tot 2010 (zie paragraaf 1), mede naar aanleiding van het verzoek van de heer Duivesteijn;
- de uitkomsten van de kwantitatieve ijking van de VINEX-convenanten, één van de drie onderdelen in het proces van de herijking (zie paragraaf 2). Hierbij betrek ik ook – gezien een eerdere toezegging aan uw Kamer – de resultaten van een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de bezuiniging op het BWS-budget voor de ontwikkeling van de sociale woningbouw in VINEX (zie paragraaf 3);
- de gesprekken die ik dit jaar van april tot eind oktober heb gevoerd in negentien regio's over het verstedelijkingsbeleid tot 2010 met vertegenwoordigers van gemeenten, kaderwetgebieden, provincies, corporaties, marktpartijen en woonconsumenten (zie paragraaf 4);
- Het vervolgtraject met een korte doorkijk naar 2001 (zie paragraaf 5).

1. Proces herijking verstedelijkingsafspraken VINEX en VINAC

De herijking is een «koepelbegrip» voor een bestuurlijk proces dat uit drie onderdelen bestaat.

Ten eerste een afspraak in de VINEX-convenanten (1995–2005) en het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS). Daarin is bepaald dat in het jaar

2000 een «ijking» van de woningbouwafspraken plaatsvindt. De ijkings heeft een kwantitatief karakter en bestaat uit de volgende drie bestanddelen:

- er wordt vastgesteld of de provincies en kaderwetgebieden de afgesproken woningbouw aantallen in de eerste deelperiode, van 1995 tot 2000, hebben gerealiseerd. In geval van achterstand kan opschorting plaatsvinden van de grondkostenbijdrage (de BLS-bijdrage).
- de BLS-bijdrage voor de tweede deelperiode, van 2000 tot 2005, wordt aangepast op grond van de renteontwikkeling van de afgelopen vijf jaar conform de afspraken.
- bekeken wordt of de kwantitatieve woningbouwafspraken met de provincies bijstelling behoeven. Zoals in de VINEX-convenanten met de provincies is afgesproken, baseer ik me hierbij op productiecijfers (van 1995 tot 2000) en actuele woningbehoeftecijfers (van 2000 tot 2005).

De resultaten van de ijkings komen in paragraaf 2 aan de orde.

Ten tweede streef ik naar kwalitatieve verbeteringen voor de periode tot 2005, zoals ik heb aangegeven tijdens de begrotingsbehandeling. In de gesprekken die ik met de regio's heb gevoerd, zijn hierover nadere afspraken gemaakt. Ik kom hierop terug in paragraaf 4 over de gesprekken over de verstedelijking tot 2010.

Ten derde gaat het om de herijking van de Uitvoeringsafspraken Verstedelijkingsbeleid voor de periode 2005–2010, ook wel de VINAC-afspraken genoemd. In de PKB Actualisering VINEX is vastgelegd dat «deze herijking onderdeel wordt van de voorbereiding van een integrale Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Bij deze herijking zullen ook de nieuwe beleidsinzichten uit de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening worden verwerkt». In de PKB-tekst en VINAC-afspraken is bovendien overeengekomen dat de kwaliteit van de VINEX-locaties aan de orde komt bij de herijking. In de loop van 2001 zal ik voorstellen doen aan provincies en kaderwetgebieden voor herziening van de VINAC-afspraken op basis van drie elementen:

- de resultaten van de afgesproken herijkingsonderzoeken, zoals de behoefteramingen voor wonen en werken in de periode 2005–2010;
 - de beleidskeuzes in Deel 1 van de Vijfde Nota en de Nota *Mensen, wensen, wonen*;
 - de uitkomsten van de discussie over de kwaliteit van VINEX-locaties.
- Mijn herijkingsvoorstellen zal ik vervolgens bespreken met de provincies en kaderwetgebieden. Vanwege de relatie met de beleidskeuzes uit de Vijfde Nota, streef ik ernaar de herijking van de VINAC-afspraken gelijktijdig met Deel 3 van de Vijfde Nota af te ronden.

2. Resultaten kwantitatieve ijkings VINEX-convenanten

Over het eerste onderdeel van de herijking heb ik mijn standpunt bepaald. Ik heb mijn conclusies over de ijkings-VINEX aan de partners die de uitvoeringsconvenanten hebben ondertekend voorgelegd en hen gevraagd met deze conclusies in te stemmen.

a. Het aantal gerealiseerde woningen tot 2000, in vergelijking met de afspraken daarover in de convenanten

Ik heb de opgaven van de gerealiseerde woningbouw in de periode 1995 t/m 1999 naast de afspraken gelegd die met de convenantpartners zijn gemaakt over de ijkings in 2000. Daaruit blijkt dat:

- alle Kaderwet-gebieden hun afgesproken woningbouw taakstelling tot 2000 hebben gerealiseerd, met uitzondering van het KAN en het SRE;
- er in zeven van de elf provincies waarmee in het VINEX-convenant

afspraken zijn gemaakt over de tot 2000 te realiseren aantallen woningen in de stadsgewesten, een achterstand is opgetreden per 1-1-2000, zij het een geringe.

Hierbij moet bedacht worden dat de ijking – VINEX wordt bepaald door de specifieke afspraken die daarover met de verschillende convenantspartijen zijn gemaakt. Zo is in de afspraken met de provincies (de VINEX-Accoorden) overeengekomen dat de voortgang van de woningbouw wordt bepaald op basis van uitbreiding van de woningvoorraad. Dat wil zeggen: de woningbouwproductie bij het ijkmoment wordt uitgedrukt in aantal gerealiseerde woningen, in de periode 1995 t/m 1999, verminderd met de ter compensatie van onttrokken/gesloopte woningen gerealiseerde vervangende nieuwbouw.

De in 7 provincies geconstateerde achterstand (woningproductie in de overige stadsgewesten) betreft dus de achterstand in bouwproductie ten behoeve van uitbreiding van de voorraad.

Aan de andere kant is in de uitvoeringsconvenanten met de Kaderwetgebieden, op het punt van de te realiseren woningbouw, overeengekomen dat die wordt bepaald in termen van totaal gerealiseerde bouwproductie, dus inclusief woningen voor de vervangende nieuwbouw.

De woningbouwafspraken in de uitvoeringsconvenanten met de vier grote Kaderwetgebieden (ROA, SRR, Haaglanden, en BRU) kennen daarenboven nog de zogenoemde bouwrijpe grond-clausule. Deze clausule houdt in dat, ten tijde van het ijkmoment – 2000, ook als gerealiseerde woningen worden meegeteld het aantal woningen waarvoor – per 1 januari 2000 – bouwrijpe gronden voor woningbouw beschikbaar zijn.

Deze clausule geldt alleen op het ijkmoment; volgens de convenantsafspraken wordt de gerealiseerde woningbouwproductie aan het eind van de VINEX-periode, ook voor de vier grote Kaderwetgebieden, uitsluitend bepaald door de daadwerkelijke gerealiseerde woningbouwproductie.

Het feit dat, bij het ijkmoment-2000, de vier grote Kaderwetgebieden alle hun woningbouwproductie volgens de afspraken tot 2000 hebben gehaald, wordt geheel veroorzaakt door het effect van de bouwrijpe grond-clausule. Dat effect zorgt in deze gebieden voor «compensatie» van in totaal ruim 30 000 woningen die de facto nog niet opgeleverd zijn.

Uitgaande van de met de convenantspartners gemaakte, onderling verschillende, afspraken met betrekking tot de ijking – 2000 ben ik over het algemeen tevreden met de voortgang in de uitvoering die, overeenkomstig die afspraken, halverwege de VINEX-periode is geboekt.

Voor die gebieden waar een (beperkte) achterstand is ontstaan heb ik de mogelijkheid om in 2000 te besluiten de betaling van BLS-gelden op te schorten.

Gelet op de omstandigheden die de achterstand hebben veroorzaakt, en mede tegen de achtergrond van het feit dat ik verwacht dat de komende jaren de opgelopen achterstanden worden ingelopen is mijn conclusie dat er geen aanleiding bestaat om tot opschorting van betaling in 2000 over te gaan.

Mijn besluit om geen betalingen op te schorten is mede ingegeven door de ramingen over de bouwproductie, zoals die in de BLS-Tussenrapportages zijn opgenomen. Die ramingen komen in grote lijnen overeen met de verwachte productie tot 2005, die is opgenomen in de Voortgangsbrief woningbouw, die ik u op 17 oktober jl. heb toegezonden. In die brief is de bouwproductie in de tweede VINEX-periode (2000 tot 2005) geraamd op circa 370 000 woningen als uitbreiding van de woningvoorraad. Uit de brief blijkt tevens dat de feitelijke productieachterstanden (per 2000) veruit het grootst zijn in de Kaderwetgebieden en – daarbinnen – in de grote vier Kaderwetgebieden. In de productieprognose voor de middellange termijn (tot 2005) uit die brief ga ik ervan uit dat vooral in deze regio's de komende jaren een inhaalslag zal kunnen plaatsvinden. Die verwachting wordt ook voor een belangrijk deel gevoed

door het niveau van beschikbare bouwrijpe woningbouwgronden, zoals dat uit de BLS-Tussenrapportages naar voren is gekomen.

Ik heb echter wel zorg over de terugloop in de woningbouwproductie, die we op dit moment meemaken.

Ik constateer dat de actuele ontwikkelingen in de woningbouwproductie niet geheel in lijn zijn met de productieramingen voor de middellange termijn. Ik verwacht voor het jaar 2000 dat de bouwproductie ten behoeve van de uitbreiding van de voorraad waarschijnlijk niet boven de 65 000 woningen zal uitkomen, ongeveer hetzelfde niveau als de productie in 1999. Het huidige productieniveau ligt daarmee ongeveer 10 000 woningen per jaar lager dan in de woningbouwraming tot 2005 wordt verondersteld. Dit zal dus tot een forse inhaalslag in de productie gedurende de komende jaren moeten leiden. Ik heb echter nog weinig concrete signalen dat een snel einde in de teruglopende productie in zicht is. Ik constateer dat de woningbouw in toenemende mate moet concurreren met de bouw in andere sectoren, die ook profiteren van de gunstige economische situatie en vooruitzichten (zoals bedrijvigheid en infrastructuur). Daarnaast verwacht de bouwsector zelf voor de komende jaren eerder een toe- dan een afname van de huidige krapte op de arbeidsmarkt. Deze omstandigheden zullen er naar mijn indruk niet op zeer korte termijn toe kunnen leiden dat het volume van de woningbouwproductie op een structureel hoger niveau belandt.

Continuering van het huidige lage bouwvolume zal met name in de regio's die nu nog een relatief hoog woningtekort hebben niet leiden tot verruiming van de keuzemogelijkheden op de woningmarkt. Ik acht dat een ongewenste ontwikkeling.

b. Bijstelling van de BLS-jaarbedragen

Dit jaar moeten nog te betalen BLS-bedragen voor de periode 2000 t/m 2004 aan de convenantpartners worden aangepast. Die aanpassing bestaat uit het verschil tussen de daadwerkelijke rente gedurende de eerste VINEX-periode (1995 t/m 1999) en de rente die bij het sluiten van de VINEX-overeenkomsten is vastgesteld op basis van voorcalculatie. Indien de werkelijke rente lager blijkt te zijn dan de bij de toezegging van de BLS-bijdrage gehanteerde rente moeten, volgens het BLS, de nog uit te keren jaarbedragen overeenkomstig worden bijgesteld.

Uit deze rentevergelijking is gebleken dat de werkelijke rente in de periode tot 2000 drie procentpunten lager is geweest dan de rente die is gehanteerd bij de berekening van de BLS-bedragen. De BLS-betalingen voor de nog resterende VINEX-periode worden daarom overeenkomstig verlaagd.

In de VROM-begroting 2001 is deze renteconversie verwerkt. In totaal wordt hierdoor in de periode 2000 t/m 2004 een bedrag van circa f 30 mln. minder aan BLS-betalingen uitgekeerd.

c. Is er aanleiding om de kwantitatieve woningbouwafspraken met de provincies voor de periode 2000 tot 2005 te verhogen?

Conform de destijds gemaakte VINEX-afspraken met de provincies dient in 2000 te worden bezien of er aanleiding is om meer woningen t.b.v. uitbreiding in de periode 2000 tot 2005 te bouwen dan in de afspraken is overeengekomen (de huidige woningbouwafspraken met de provincies zijn destijds als minimum aantallen gedefinieerd).

Er is een vergelijking gemaakt tussen de actuele raming van het rijk van de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2000 tot 2005 en het aantal te bouwen woningen in die periode volgens de VINEX-afspraken.

Daarbij is ook de meest recente raming van het rijk betrokken over de verwachte bouwproductie t.b.v. uitbreiding (dus exclusief vervangende

nieuwbouw) tussen 2000 en 2005, zoals opgenomen in mijn brief van 17 oktober jl. aan u over de Voortgang woningbouw. Het resultaat van die vergelijking treft u aan in figuur 1: De opgave (bijlage 1).¹

Hieruit blijkt dat voor de meeste provincies de verwachte woningbouwproductie tot 2005 en de woningbehoefteramingen voor diezelfde periode in grote mate met elkaar overeenstemmen. In een drietal provincies, Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland, overstijgt de verwachte productie de behoefteramingen echter aanmerkelijk. In het kader van het ruimtelijke beleid is hierbij wel een aandachtspunt waar de extra productie boven de taakstellingen zijn beslag zal vinden.

Ik merk hierbij op dat uitgangspunt van het stedelijke vernieuwingsbeleid is en blijft dat er in Nederland -en gedifferentieerd per regio- voldoende woningen beschikbaar moeten zijn en/of komen om te voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte. Immers, het huisvesten van mensen die urgent een woning zoeken blijft een primaire zorg van het rijk. Daarbij acht ik een sterkere mate van concurrentie aan de aanbodkant, met name in de VINEX-gemeenten een belangrijke stimulans voor de kwaliteitsverbetering en de versterking van de positie van de woonconsument. In die gebieden waar de woningmarktsituatie dat toelaat is een temporisering van de productie bespreekbaar, mits dit wordt gecompenseerd door een substantiële kwaliteitsverbetering van de gerealiseerde woningen. Ik wil echter duidelijk stellen dat ik een temporisering van de VINEX-afspraken alleen zinvol acht als op voorhand duidelijk is tot welke concrete extra kwaliteitsinspanning de betreffende regio bereid en in staat is. Daarbij zal de ambitie die de regionale partners in hun regionale kwaliteitshandvesten op tafel leggen natuurlijk een belangrijke rol spelen. Ik zie dan ook geen reden de woningbouwtaakstellingen van de provincies, die gelden als inspanningsverplichting, te verhogen. **Op dit moment is mijn standpunt dat er geen aanleiding bestaat om de bestaande afspraken in de VINEX-afspraken op dit punt te herzien.**

Ik heb dit standpunt ook verwoord in mijn brieven over het ijkmoment-VINEX aan de provincies en hen gevraagd hiermee accoord te gaan. Ik ben uiteraard altijd bereid om met de provincies te praten over bijstelling van de VINEX-afspraken indien dat gewenst is.

3. De ontwikkeling van sociale woningbouw in VINEX (1995 tot 2000)

Op 30 juni 1999 heeft de vaste commissie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, en Milieubeheer overleg met mij gevoerd over de bezuiniging op het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS). De zorg van de Commissie betrof vooral de vraag of de realisatie van het aantal sociale woningen volgens de VINEX-uitvoeringsconvenanten door de bezuiniging onder druk stond.

Op basis van onderzoek naar specifieke knelpunten bij de ontwikkeling van sociale nieuwbouw in VINEX-gemeenten, heb ik aangegeven vooralsnog geen aanleiding te zien om te veronderstellen dat de mogelijk te bouwen aantallen sociale woningen volgens de convenanten in de knel zouden komen. Tevens heb ik toegezegd dat ik in het kader van de herijking in 2000 deze conclusie opnieuw zou bezien. Daarbij zal ik ook de ontwikkeling van de sociale nieuwbouw in VINEX (periode 1995 tot 2000) betrekken. Over beide zaken kan ik u thans berichten.

Recent is het onderzoek naar eventuele knelpunten bij de sociale nieuwbouw in VINEX afgerond. Dit vervolgonderzoek «Realisatie sociale woningbouw op VINEX-uitleglocaties» stuur ik u als bijlage bij deze brief toe. Dit onderzoek is een actualisering van een eerder uitgevoerde inventarisatie onder alle VINEX-gemeenten, die woningbouw in uitleglocaties realiseren, naar de mate waarin die gemeenten problemen met de uitvoe-

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

ring van sociale nieuwbouw verwachten die direct gerelateerd kunnen worden aan de doorgevoerde bezuiniging op het BWS. Uit dat eerder onderzoek bleek dat van de 140 VINEX-gemeenten er 18 aangaven mogelijkwijs, als gevolg van die bezuiniging, moeilijkheden te ondervinden bij de daadwerkelijke bouw van sociale nieuwbouw op uitleglocaties. Op het moment van onderzoek kon evenwel geen daadwerkelijk probleem worden aangetoond.

In het – bijgaande¹ – vervolgonderzoek is onder de 18 gemeenten in kwestie nogmaals nagegaan, of, c.q. welke concrete uitvoeringsproblemen zich manifesteren met betrekking tot sociale nieuwbouw in uitleggebiet, die geprogrammeerd is in de bouwjaren (opleveringswoningen) 2001 en 2002. Deze opleveringsjaren zijn in relatie tot de BWS-bezuiniging van belang, omdat in die jaren de BWS-toezeggingen tot uitbetaling komen.

In dit vervolgonderzoek wordt geconcludeerd dat ook naar de actuele stand van zaken er geen problemen blijken te zijn in de – geplande – uitvoering in de bouwjaren 2001/2002 van sociale woningbouw op uitleglocaties.

Ik onderschrijf de conclusie van het onderzoek, dat in geen van de onderzochte gemeenten sprake is van een aantoonbaar knelpunt bij de realisatie van sociale woningbouw in de uitleglocaties.

Dit komt overeen met mijn eigen waarneming dat geen gemeente mij hierover het afgelopen anderhalf jaar heeft benaderd.

Uit het vervolgonderzoek blijkt overigens ook dat een deel van de onderzochte – 18 – gemeenten aangeeft niet uit te sluiten dat alsnog de komende jaren uitvoeringsproblemen kunnen optreden in de realisatie van sociale woningbouw op VINEX-uitleglocaties. Die – mogelijke – problemen zijn echter geen specifiek gevolg van de BWS-bezuiniging, maar blijken samen te hangen met een complex van oorzaken, dat gevolgen kan hebben voor de tijdige bouw van sociale nieuwbouw. Ik wijs er hierbij op, dat ik in de eerdere discussie met de Kamer mij op het standpunt heb gesteld dat in eerste instantie de corporaties, via matching van middelen, een verantwoordelijkheid hebben om de benodigde sociale nieuwbouw tijdig te realiseren. Ik blijf ook nu bij die opvatting, en verwijs op dit punt naar het College Sluitend Stelsel.

In het eerdere debat met de Kamer, in 1999, heb ik aangegeven om, in het kader van de ijking – VINEX in 2000, ook in meer brede zin te kijken naar de ontwikkeling van sociale nieuwbouw ten behoeve van uitbreiding van de woningvoorraad op VINEX, gedurende de periode 1995 tot 2000. Daartoe is nader gezien hoe de gerealiseerde sociale woningbouw op VINEX-locaties in de periode 1995 tot 2000 zich verhoudt tot de convenantafspraken die de periode tot 2005 bestrijken (zie bijlage 3 De sociale woningbouwproductie op VINEX-(uitleg)locaties). De «tussenstand» per 2000 geeft het relatieve aandeel aan in de ontwikkeling van de totale sociale bouwproductie die in de convenanten is afgesproken.

De belangrijkste conclusies uit de ontwikkeling «halverwege VINEX» zijn:

- Op de uitleglocaties in de VINEX – stadsgewesten zijn in de periode 1995 tot 2000 in totaal zo'n 53 000 woningen in de sociale sector gerealiseerd. Dit is 31% van de totale productie in die periode ten behoeve van de uitbreiding van de voorraad.
- De afspraken in de uitvoeringsconvenanten over de woningdifferentiatie maken, voor de periode tot 2005, de bouw van (afgerond) maximaal 90 000 woningen in de sociale nieuwbouw mogelijk. Op 01-01-2000 is derhalve circa 60% van die mogelijke productie gerealiseerd. Uiteraard zijn er regionale fluctuaties bij dit realisatiebeeld.

Uit deze ontwikkeling concludeer ik dat de productie van sociale woningbouw goed op schema ligt en dat dit niet wijst

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

op het bestaan van barrières bij de bouw van sociale sectorwoningen op uitleglocaties.

- Binnen bestaand stedelijk gebied zijn in de periode 1995 tot 2000 in totaal, ten behoeve van de uitbreiding van de voorraad, circa 34 000 sociale woningen gebouwd. Dit is 65% van de totale productie binnen bestaand stedelijk gebied in deze periode.
- Op locaties in bestaand stedelijk gebied uit de VINEX-afspraken is volgens de afspraken in de convenanten de bouw van maximaal 93 000 sociale sector woningen mogelijk in de gehele periode tot 2005. Het gaat in deze locaties specifiek om woningbouw als uitbreiding van de voorraad, dus: exclusief sociale woningbouw voor sloop, onttrekking en als vervangende nieuwbouw. Het aantal van 34 000 gerealiseerde sociale woningen op locaties in binnenstedelijk gebied dat tot het jaar 2000 is gebouwd maakt 36% uit van het voornoemde maximum van 93 000 woningen. Dat is het gemiddelde voor alle VINEX-stadsgewesten in relatie tot de afspraken in de convenanten. Ook hier zijn er regionale verschillen.
- De afspraken in de uitvoeringsconvenanten voor de woningbouw in bestaand stedelijk gebied zijn geformuleerd in termen van het aantal *tenminste* te bouwen woningen in de marktsector. Dit aandeel is gesteld op 50%. Doelstelling in het rijksbeleid was en is daarbij dat een zo hoog mogelijk aantal woningen in de marktsector in het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. **Binnenstedelijke dreigt nu teveel in de sociale sector te worden gerealiseerd en dus is een groter aandeel marktsectorwoningen op de VINEX-locaties in het bestaand stedelijk gebied nodig om aan te sluiten op de kwalitatieve vraag.**

4. De gesprekken over verstedelijking tot 2010

Aanleiding en opzet

In de vorige paragrafen is ingegaan op een aantal kwantitatieve aspecten die verband houden met het VINEX-beleid. Tegelijkertijd heb ik met uw Kamer een kwaliteitsdiscussie gevoerd, in eerste instantie over de VINEX-locaties. Daarbij is steeds duidelijker geworden dat deze discussie niet los gezien kan worden van de transformatie van woon- en werkmilieu's in de bestaande stad. Dit is in lijn met de Nota *Mensen, wensen, wonen* waarin ook staat dat er gezien de kwaliteitsvraag meer moet gebeuren dan de huidige bouwprogramma's aangeven. In mijn ogen behoeft de woningbouwprogrammering aanpassing, moet er meer aandacht komen voor particulier opdrachtgeverschap en moet meer rekening gehouden worden met de samenhang tussen wonen, werken, groen en infrastructuur bij de uitvoering van het verstedelijkingsbeleid.

Ik streef naar een zorgvuldige overgang van vigerend naar nieuw beleid door deze punten in een directe en open dialoog met de regionale partijen te bespreken. Ik wil daarmee mijn ambities voor het verstedelijkingsbeleid met de regionale partijen afstemmen. Daartoe heb ik als eerste stap met de 19 betrokken regio's gesprekken gevoerd.

Ik heb zowel met de contractpartners van VINEX, de 30 rechtstreekse ISV-gemeenten, de betrokken corporaties en marktpartijen gesproken. De uiteindelijke agenda is steeds in overleg met de gesprekspartners tot stand gekomen. Omdat alle gesprekken in de regio hebben plaatsgevonden zijn gezamenlijk ook locaties bezocht en is over die praktijkvoorbeelden van gedachten gewisseld.

Ik heb de gesprekken als zeer constructief en open ervaren en ben in een aantal gesprekken onder de indruk geraakt van de motivatie en kennis van lokale en regionale partijen bij de aanpak van het verstedelijkingsbeleid. Tegelijk teken ik hierbij aan dat nog niet overal het gevoel van urgentie

bestaat dat ik nodig acht om de ambities zoals neergelegd in de Nota *Mensen, Wensen, Wonen* snel op te pakken.

Deze brede vorm van gedachtenwisseling is gewaardeerd en partijen hebben mij aangesproken op het nemen van vervolginiciatieven. Dit geeft mij ook vertrouwen in de voortzetting van de dialoog. Daarbij ben ik mij overigens ook bewust van het feit dat er nog aanmerkelijke inspanningen van alle betrokken partijen nodig zijn om aan de kwaliteitsvraag te voldoen.

Hierna ga ik in op de beelden die uit de gesprekken naar voren zijn gekomen.

De analyse

In de Nota *Mensen, wensen, wonen* heb ik de conclusie getrokken dat, uitgaande van de huidige programma's, de discrepanties tussen vraag en aanbod van woningen en woonmilieus in 2010 groter zullen zijn dan nu reeds het geval is. Deze conclusie is in de gesprekken breed onderschreven. Voor het meer in balans brengen van vraag en aanbod zijn nog forse extra inspanningen nodig, waarbij rekening moet worden gehouden met regionaal uiteenlopende woningmarktomstandigheden. Algemeen wordt het beeld herkend dat de vraag naar (goedkope) huurwoningen, vooral in de wijken rond de stedelijke centra, op termijn afneemt. De vraag naar koopwoningen ziet men verder toenemen, zodat in de steden én meer koop én kwalitatief hoogwaardige woonmilieus gerealiseerd moeten worden.

Urgentie

De urgentie waarmee de opgave wordt opgepakt hangt samen met de situatie op de woningmarkt. In regio's met een ontspannen woningmarkt is de kwalitatieve discrepantie zichtbaarder en wordt de opgave eerder opgepakt dan in regio's waar nog sprake is van spanning op de woningmarkt. Een krappe woningmarkt versluiert de urgentie om meer rekening te houden met de vraag van de burger. Toch is ook in dergelijke gebieden een heroriëntering op vraag naar en aanbod van woningen gewenst. Ik heb daarom afspraken gemaakt dat mijn gesprekspartners de opgave tot 2010, in het licht van de kwaliteitsvraag uit de Nota *Mensen, wensen, wonen*, per regio beter in kaart zullen brengen.

De stedelijke opgave

In de gesprekken is onderschreven dat om de kwaliteitssprong te realiseren de programmering in de stad meer in relatie moeten worden gebracht met de programmering in de uitleggebieden. Mij is opgevallen dat beide vaak nog teveel los van elkaar worden gezien hetgeen ook bleek bij de beoordeling van de meerjarige ontwikkelingsprogramma's (MOP's) die de 30 grote steden in het kader van het Grotestedenbeleid/ Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) hebben opgesteld. Daarom heb ik in de Nota *Mensen, wensen, wonen* als uitgangspunt aangegeven dat meer inzicht nodig is in de samenhang tussen vernieuwing in bestaand stedelijk gebied en stedelijke uitleg, mede ter waarborging van de keuzevrijheid van de lage inkomens en het voorkomen van segregatie.

De integraliteit van de stedelijke opgave heeft ook betrekking op de samenhang tussen groen, infrastructuur, werken en wonen. Tijdens de gesprekken ben ik vaak gewezen op onvolkomenheden op dit punt. Mijn beeld is dat er in enkele regio's nog sprake is van specifieke knelpunten, zowel op het vlak van het openbaar vervoer, als wat betreft de weginfrastructuur. Ook ben ik vaak geattendeerd op het feit dat in de uitleglocaties te krappe parkeernormen worden gehanteerd. In de

gesprekken waar deze problemen aan de orde zijn gekomen heb ik afgesproken dat de regionale overheden op korte termijn nader inzicht geven in de aard en achtergronden van de knelpunten. Ik ben van mening dat knelpunten in de sfeer van met name groen en infrastructuur soms wat te gemakkelijk bij het Rijk worden gelegd. Er kan immers ook sprake zijn van tekortkomingen bij de afstemming op lokaal dan wel regionaal niveau. Voor zoverre sprake is van een rijksverantwoordelijkheid zal ik mij inzetten om dergelijke situaties op te lossen. Daarbij zal ik zo nodig in overleg treden met mijn collega's van Verkeer en Waterstaat en Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

Stad & Milieu

In veel gesprekken is de aanpak van de Stad & Milieu-experimenten aan de orde geweest. De voortgang daarvan illustreert dat de stedelijke transformatie een ingewikkeld en langdurig proces is, waarin met veel partijen moet worden onderhandeld en aspecten zoals bodemsanering de nodige aandacht vergen. Het illustreert ook dat met inzet en creativiteit voortgang wordt geboekt. De zogenaamde «stap 3-procedure» (afwijking van regelgeving voor de realisatie van plannen) is in één geval in werking gezet en twee gemeenten zijn voornemens dat te doen. De meeste gemeenten waarmee ik gesproken heb verwachten dat deze stap niet nodig is. Ik heb aangedrongen op doorwerking van de ervaringen opgedaan met de Stad & Milieu-experimenten naar de stedelijke opgave. De aanpak en leerervaring van deze projecten zijn immers van zeer grote waarde. Medio 2001 zal de tussentijdse evaluatie van het project Stad & Milieu aan de Tweede Kamer worden aangeboden.

Regionale samenwerking

Om de integrale benadering van de verstedelijking in en rond steden vorm te kunnen geven zal ook de regionale samenwerking moeten verbeteren. Tijdens mijn gesprekken heb ik goede voorbeelden gezien van deze samenwerking. Er zijn provincies die een actieve rol spelen in het verstedelijkingsproces door de groei van steden te stimuleren en de ontwikkeling van landelijke gemeenten daarop af te stemmen. Toch acht ik nieuwe impulsen zeker nodig omdat de regionale samenwerking nog niet in alle gevallen goed van de grond is gekomen.

Ook de steden zullen zich moeten inspannen om de regionale afstemming te verbeteren, daarom is op dit punt een bepaling opgenomen in de stadsconvenanten die eind 1999 tussen Rijk en de 30 grote steden zijn gesloten in het kader van het Grotestedenbeleid/Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV). Dit zal worden gemonitord en aan het eind van de ISV-periode zal verantwoording worden gevraagd. Ik wil het punt van regionale samenwerking ook nadrukkelijker betrekken bij een tweede fase van het ISV en ook in de Vijfde Nota zal op dit onderwerp worden ingegaan.

Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV)

Het accent op de invulling van de verhoogde ambitie voor de stedelijke transformatie, die ik in de Nota *Mensen, wensen, wonen* heb vastgelegd, zal in de periode 2005–2010 komen te liggen. Voor de periode tot 2005 ben ik voornemens om onder andere met het IPSV extra impulsen te geven aan het proces van stedelijke transformatie. Nog voor het einde van dit jaar zal ik u nader informeren over de wijze waarop ik met dit innovatieprogramma wil omgaan. Hierna zal ik bij enkele punten reeds een relatie met het IPSV leggen.

Regie en samenwerking

Nu is het van belang de plannen uit de MOP's in uitvoering te nemen. Mij is tijdens de gesprekken gebleken dat samenwerking tussen met name gemeente, marktpartijen, corporaties en bewoners essentieel is. Ik ben het eens met de corporaties en marktpartijen die stellen dat de gemeente hierbij de regie moet nemen en zich minder met details en uitvoering moet bezig houden. Alhoewel ik veel goeds over samenwerking heb gehoord en gezien, acht ik het nodig dat de gemeenten meer werk maken van de regierol en de samenwerking tussen markt, corporaties en burgers actief stimuleren. Gemeenten moeten bevorderen dat marktpartijen ook toegang krijgen tot de bestaande stad en dat de corporaties meer betrokken worden bij de ontwikkelingen op de uitleglocaties. Met het IPSV wil ik de totstandkoming van wijkontwikkelingsmaatschappijen stimuleren om de integrale aanpak van de transformatie te bevorderen.

Draagvlak

In de gesprekken is aangegeven dat het overleg met bewoners een wezenlijk onderdeel van het transformatieproces is. De ervaring leert echter dat het ook een moeilijk en niet zelden complicerende factor is in het transformatieproces. Ik ben van mening dat het verkrijgen van een breed draagvlak voor de stedelijke transformatie onmisbaar is voor een succesvolle aanpak. Daarbij dienen verbeteringen in de fysieke voorraad hand in hand te gaan met vernieuwingen in de sociale sfeer. Ook het vergroten van de zeggenschap van bewoners bij transformatieprocessen acht ik van belang. Het particulier opdrachtgeverschap als exponent hiervan is niet alleen aan de orde in uitleglocaties maar zal ook in de bestaande stad van betekenis kunnen zijn. Om toepassingen te stimuleren ben ik voornemens om in het kader van het IPSV enkele pilotprojecten op te zetten.

Transformatieruimte

Tijdens de gesprekken is er vaak op gewezen dat om het proces van transformatie van wijken op gang te brengen en te houden de zittende bewoners elders passende woonruimte moeten kunnen vinden. Daartoe zouden bijvoorbeeld nog te bouwen woningen op uitleglocaties eerder opgeleverd moeten worden of extra ruimte moeten worden gecreëerd in met name de bestaande stad. Daarom besteed ik in de Nota *Mensen, wensen, wonen* aandacht aan de benodigde «transformatieruimte».

Spanning op de huurmarkt

Volgens mijn gesprekspartners neemt op dit moment in alle regio's de spanning op de huurmarkt toe. Het merendeel van mijn gesprekspartners is in mijn ogen terecht van mening dat dit verschijnsel de uitvoering van de transformatie er weliswaar niet eenvoudiger op maakt, maar dat deze er niet door moet worden afgeremd. Veranderingen in de huurmarkt kunnen in mijn ogen door nieuwe huurproducten, constructies tussen huur en koop op flexibele wijze worden opgevangen waarbij uiteraard voldoende kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen beschikbaar moeten blijven voor de aandachtsgroep.

Verkoop sociale huurwoningen

Tijdens de gesprekken zijn er door met name de corporaties nogal wat kanttekeningen geplaatst bij het in de Nota *Mensen, wensen, wonen* genoemde aantal te verkopen huurwoningen. De bovengenoemde druk op de huurwoningmarkt, de soms gehoorde opvatting dat de kernvoorraad van goedkope huurwoningen onder alle omstandigheden in de

huidige omvang gehandhaafd moet blijven en het feit dat sociale huurwoningen bij verkoop zo duur zijn geworden dat zij niet meer bereikbaar zijn voor de doelgroep zijn in dit verband genoemde argumenten. Ik wil er echter op wijzen dat de woningmarktontwikkelingen in de Nota *Mensen, wensen, wonen* laten zien dat er vraag is naar meer koopwoningen.

Financiering transformatie

Financiële problemen bij de transformatie van hun bezit zijn slechts door enkele corporaties naar voren gebracht. Ik heb deze corporaties uitgenodigd aan te geven wat er om financiële redenen blijft liggen van de transformatieopgave. Ook heb ik hen gewezen op het bestaan van het College Sluitend Stelsel.

Openbare ruimte

Bij de aanpak van de openbare ruimte voorzien partijen problemen. Corporaties wijzen er op dat de gemeente de openbare ruimte niet in hetzelfde tempo kan aanpakken als waarin de corporaties hun woningen transformeren. Ook van de zijde van de markt is de aanpak van de openbare ruimte als probleem aangemerkt en er zullen dus formules ontwikkeld moeten worden waarbij de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte een integraal onderdeel wordt van het stedelijk transformatieproces. De ISV-bijdrage van het rijk aan de gemeenten is ook voor de aanpak van de openbare ruimte bedoeld.

Handvest

Tijdens de gesprekken is uitvoerig gesproken over de noodzaak en uitwerking van een kwaliteitsverbetering op de VINEX-locaties. Mijn conclusies over de verbetering van de kwaliteit van VINEX-locaties waarover ik u bij brief van 10 december 1999 heb bericht worden breed onderschreven. In diverse regio's worden reeds concrete initiatieven genomen om de gewenste kwaliteitsslag handen en voeten te geven. Ik heb afgesproken dat elke regio voor 1 april 2001 een eigen vertaling zal maken van het landelijk Handvest kwaliteit VINEX-locaties. Het is immers aan de regio zelf om aan te tonen op welke punten de kwaliteitsimpuls betrekking zal hebben. Ik verwacht dat in deze handvesten in ieder geval aandacht wordt besteed aan de mate waarin particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd, de aanpassing van het woningbouwprogramma mede in relatie tot de Nota *Mensen, wensen, wonen* en de versterking van de relaties met infrastructuur en groen. Ook acht ik het van belang dat deze handvesten in ieder geval samen met de marktpartijen en corporaties worden opgesteld.

Particulier opdrachtgeverschap

Het particulier opdrachtgeverschap als middel om de zeggenschap van burgers te verbeteren komt op de VINEX-locaties te spaarzaam aan bod. De meest geuite bezwaren van gemeenten en ontwikkelaars komen er op neer dat de burger dit niet wenst, tegen zichzelf beschermd moet worden of dat het vergroten van de zeggenschap op deze wijze te weinig garantie biedt voor kwaliteit. Ook is gesteld dat vrije kavels groter moeten zijn dan nu gebruikelijk is wat tot gevolg heeft dat er minder woningen op hetzelfde oppervlak kunnen worden gebouwd. In mijn ogen is hier sprake van een te grote terughoudendheid en soms ook koudwatervrees. Want tegelijkertijd constateer ik dat wanneer er vrije kavels worden aangeboden de vraag het aanbod verre overstijgt. Ik heb tijdens mijn gesprekken gemerkt dat er evenwel bereidheid bestaat het percentage particulier opdrachtgeverschap te vergroten, door daar bijvoorbeeld in deelplannen die nog niet definitief zijn ingevuld meer ruimte voor te geven. Ook wordt

nagedacht over bouwkundige en stedenbouwkundige concepten waarbinnen een grotere mate van vrijheid bestaat voor de woonconsument. Ik blijf van mening dat particulier opdrachtgeverschap een belangrijk instrument is om de zeggenschap van de burger en de kwalitatieve differentiatie op de VINEX-locaties te vergroten. Ik houd daarom uitdrukkelijk vast aan de doelstelling om een derde deel van de woningproductie vanaf 2005 te realiseren via particulier opdrachtgeverschap.

Kwaliteitsverbetering

Ik ben er vaak op gewezen dat de feitelijke ruimte voor wijzigingen in de woningbouwprogrammering voor 2005 beperkt is. Immers, veel is al in contracten tussen gemeenten en projectontwikkelaars voor die periode vastgelegd. Ik steun overigens het initiatief van marktpartijen om flexibele contracten met gemeenten af te sluiten zodat alerter gereageerd kan worden op nieuwe ontwikkelingen. Niettemin heb ik ervaren dat partijen onder bepaalde condities zeker wel bereid zijn te praten over wijzigingen in het programma. De recente wijziging in de woningdifferentiatie in de periode tot 2005 in het kaderwetgebied SRR bewijzen dat veranderingen mogelijk zijn.

Doorstroming

Als er sprake is van wijziging van de woningdifferentiatie acht ik het vooral van belang dat het programma opschuift van het «midden-segment» naar de duurdere en vooral dure woningbouw. Dat strookt met mijn opvatting, neergelegd in de Nota *Mensen, wensen, wonen*, dat toevoegen van meer kwaliteit aan de bovenkant van de markt de doorstroming bevordert. Tegelijk dient sociale woningbouw op VINEX-locaties de gewenste transformatieruimte te bieden om de sociale huurwoningvoorraad in de bestaande stad aan te kunnen pakken.

BLS

Ik ben er vaak op gewezen dat meer kwaliteit kan betekenen dat de woningbouwaantallen uit de VINEX-convenanten niet gehaald worden en dat dan terugvordering van financiële middelen dreigt. Mijn uitgangspunt is en blijft dat de kwaliteit niet de gevangene mag worden van de kwantiteit. Relevant voor deze discussie is de «kan-bepaling» in artikel 27 van het BLS. Deze bepaling geeft de ruimte nieuwe beleidsinzichten – waaronder daadwerkelijk gerealiseerde kwaliteitsverbeteringen – mee te laten wegen in het uiteindelijke oordeel over de gerealiseerde woningbouwprestaties tot 2005. Op grond van het BLS bestaan dan ook mogelijkheden om binnen de huidige VINEX-convenanten kwaliteitsverbeteringen af te spreken en door te voeren, zonder dat hiertegenover financiële sancties staan als gevolg van het mogelijk niet volledig halen van de afgesproken aantallen. Het betreft hier uiteraard de nog te realiseren productie in de periode tot 2005.

5. Vervolgtraject

Met deze brief heb ik u geïnformeerd over een aantal belangrijke onderwerpen die verband houden met het verstedelijkingsbeleid tot 2010. Mijn inzet voor de komende tijd is om in goed overleg met betrokken partijen de breed onderkende kwaliteitsimpuls voor de bestaande stad en op uitleglocaties zo snel mogelijk in concrete afspraken uit te werken. Dit betekent dat flexibiliteit, integraliteit en kwaliteit de werkwijze moeten gaan bepalen.

Met de regionale gespreksronde heb ik hiervoor een belangrijke eerste

stap gezet. Veel afspraken zijn gericht op de uitwerking en invulling van de stedelijke opgave.

Om daadwerkelijk veranderingen te bereiken en de aangegane dialoog voort te zetten, wil ik in 2001 een tweede gespreksronde houden. Daarbij zal ik dan ook de uitkomsten van de discussie met uw Kamer betrekken over deel 1 van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de Nota *Mensen, wensen, wonen*.

Ik heb afgesproken dat de kwaliteitsdiscussie ook in de regio wordt gevoerd, tussen overheden, corporaties en marktpartijen. Recent heb ik die afspraak herhaald door per brief aan te dringen op de opstelling van regionale kwaliteitshandvesten – analoog aan het landelijke Handvest Kwaliteit op VINEX-locaties – waarin die kwaliteitsdiscussie kan worden neergelegd.

Naar mijn mening zijn met het oog op de verstedelijking tot 2010 heldere afspraken met en intensieve samenwerking nodig tussen de partijen die voor de uitvoering op lokaal en regionaal niveau verantwoordelijk zijn. In deze eerste ronde gesprekken heb ik daarom afspraken gemaakt om de ruimte voor extra kwaliteit op VINEX-locaties maximaal te benutten, de regionale kwaliteitsbehoefte goed in kaart te brengen en de uitvoering van de stedelijke vernieuwing krachtig ter hand te nemen.

Ik wil daar vanuit de rijksoverheid een faciliterende en stimulerende rol in blijven vervullen, door het huidige instrumentarium maximaal af te stemmen op de stedelijke opgave en waar nodig overleg te voeren met andere ministeries inzake de integrale stedelijke opgave. Tevens wil ik de directe rijksbetrokkenheid vormgeven door inzet van het IPSV.

In de tweede gespreksronde zal tegen deze achtergrond in ieder geval gesproken worden over de herijking van de verstedelijkingsafspraken 2005–2010 (VINAC).

Ik blijf natuurlijk bereid reeds eerder bestuurlijk overleg met de regio's te voeren over de uitvoering van de gemaakte afspraken.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes