

Vergaderjaar 2005–2006

27 562

## Verstedelijkingsbeleid tot 2010

Nr. 7

## VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 20 oktober 2005

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> heeft op 27 september 2005 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de brief van de minister van VROM d.d. 3 juni 2005 inzake Aanbieding Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 en eindrapport Inventarisatie bestemmings- en streekplancapaciteit voor de woningbouw 2004 (27 562, nr. 6);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 3 juni 2005 inzake Rapportage Voortgang Verstedelijking Vinex 2004 (27 562, nr. 5);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 31 mei 2005 over Voortgang Actie programma Herstructurering/56 wijken (30 136, nr. 1);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 31 mei 2005 met Impulsregeling Stedelijke Vernieuwing (30 136, nr. 2);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 20 juli 2005 met een toelichting op de brief van 2 juni over de woningbouwafspraken en beschikbare plancapaciteit voor woningen (30 175, nr. 7);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 15 juli 2005 met aanbieding onderzoeksrapport Kwaliteitsslag onder druk?, Rapportage Bewoners Nieuwe Woningen 2003 (29 800 XI, nr. 133);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 19 augustus 2005 over samenhang tussen de herstructureringsopgave (56-wijken-aanpak) en de woningbouwopgave (30 136, nr. 3).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

## Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Depla** (PvdA) betoogt dat de gemaakte woningbouwafspraken ertoe zouden moeten leiden dat de woningnood langzaam wordt opgelost. De praktijk is echter anders. Allereerst zijn de ambities te laag; de minister is al tevreden als het tekort wordt teruggebracht tot 1,5%. Waarom streeft zij niet naar evenwicht op de woningmarkt? Bovendien is zij al tevreden als zij 90% van haar doelstellingen haalt. Verder is het

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van Bochove (CDA), De Ruiter (SP), Duyvendak (GroenLinks), Huizinga-Heringa (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Fierens (PvdA), onder-voorzitter, Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA), Samsom (PvdA), Hermans (LPF), Veenendaal (VVD) en Lenards (VVD).

Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Van den Brink (LPF), Ten Hoopen (CDA), Vergeer (SP), Vos (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koşer-Kaya (D66), Gerkens (SP), Boelhouwer (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Roefs (PvdA), Varela (LPF), Oplaat (VVD) en Van der Sande (VVD).

vreemd dat in de prestatieafspraken met de regio's wordt uitgegaan van een woningtekort van 2% in 2010. Hoe verklaart de minister dit?

Uit de brief van de minister van 2 juli 2005 blijkt dat in een aantal regio's – zij noemt Rotterdam, Amsterdam en Leiden – een woningtekort zal blijven bestaan, zelfs als alle bouwafspraken worden nagekomen. Waarom heeft zij in dit verband de regio's Utrecht en Den Bosch niet genoemd, waar ook een hoog woningtekort is en zal blijven? De minister heeft betoogd dat woningzoekenden in bijvoorbeeld de regio's Rotterdam en Amsterdam hun heil maar ergens anders moeten zoeken. Is dat haar nieuwe beleid? Een bijkomend probleem is dat woningzoekenden hun woonduur niet kunnen meenemen naar een andere regio. Hoe gaat de minister dit probleem oplossen?

De woningbouwafspraken zijn vooral papieren afspraken; het echte werk moet nog beginnen. Het is goed dat de minister erin gelooft, maar zij moet wel jaarlijks kunnen aantonen dat de doelstellingen worden gehaald. Zij moet worden afgerekend op de jaarlijkse aantallen gebouwde woningen en niet op de einddoelstellingen voor 2010. Is de minister bereid om een tussendoelstelling te formuleren voor 2006 en daaraan haar politieke lot te verbinden? De Haagse werkelijkheid lijkt te zijn dat het probleem wordt opgelost, maar de praktijk is dat de problemen alleen maar groter worden.

Er moet niet alleen worden gekeken naar het totaal aantal gebouwde woningen maar ook naar het percentage goedkope en middeldure huur- en koopwoningen, met name in de randgemeenten. Woningen van ongeveer € 250 000, die door veel wethouders en projectontwikkelaars worden gedefinieerd als «betaalbaar», zijn dat voor heel veel mensen niet.

De afspraak is dat het huurbeleid niet wordt vrijgegeven zolang er onvoldoende aanbod is van woningen. Het zou goed kunnen dat in 2008 en 2010 de woningbouwafspraken niet worden gehaald door bijvoorbeeld gebrek aan grond, gebrek aan plancapaciteit of de slechte luchtkwaliteit. De regering mag dan niet betogen dat zij daar niets aan kon doen en dat de huren daarom toch mogen worden vrijgegeven.

De minister gaat ervan uit dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd in de randgemeenten. Veel grote steden hebben echter hun handtekening gezet onder afspraken omdat zij anders geen geld zouden krijgen. Veel randgemeenten hebben dat geld echter niet nodig en laten de grote steden het probleem oplossen. De minister heeft in een eerder debat toegezegd, te onderzoeken hoe het free-ridergedrag van dit soort gemeenten kan worden bestreden. Nu lijkt zij er echter van overtuigd dat dit niet nodig is. Wil zij alsnog met een voorstel komen om dit aan te pakken?

Herstructurering is heel belangrijk voor de leefbaarheid van de steden. De 56-wijkenaanpak is van belang voor het verbeteren van de situatie in buurten met veel problemen. Er wordt echter te vaak gekozen voor de combinatie sloop-nieuwbouw. Andere instrumenten, zoals woonruimteverdeling en verbetering van de sociale veiligheid, zijn vaak efficiënter en effectiever. Sloop leidt tot een afname van het aantal betaalbare woningen, wat de wachtlijsten nog langer maakt. Bewoners moeten de vragende partij worden en mogen niet het gevoel krijgen dat zij moeten wijken voor de rijken. De afspraken die de minister heeft gemaakt, stimuleren sloop terwijl renovatie vaak een betere oplossing is. Bovendien denken gemeenten vaak onterecht dat sloop verplicht is. De minister heeft vorig jaar bij de behandeling van de VROM-begroting toegezegd om de kosten en baten van de verschillende aanpakken op een rij te zetten. Is zij bereid om dat alsnog te doen? Dit kan gemeenten helpen in hun afweging.

In de begroting staat dat er extra middelen komen voor de 56-wijkenaanpak. Het blijkt echter te gaan om geld dat in het kader van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) toch al grotendeels naar dit soort wijken zou gaan. Verder zijn heel veel wijken er (achteraf) helemaal niet blij mee dat zij zijn opgenomen in de 56-wijkenaanpak. In de praktijk

leidt het vooral tot meer ambtelijke bemoeienis en bureaucratie, levert het geen extra geld op en verslechtert het imago van de wijk. Welke voordelen heeft het voor wijken om deel te nemen aan de aanpak? Zijn eigenlijk wel de goede wijken uitgekozen? Het is opvallend dat bepaalde probleemwijken, zoals de Falgabuur in Den Helder, niet in die 56 wijken zitten. Is er gekeken naar waar de problemen het grootst zijn, of is de keuze het resultaat van een onderhandelingsproces? De minister wil een monitor voor de wijkaanpak, een bewonerspanel en een infopunt instellen. De G27 (een samenwerkingsverband van 27 grote steden) ziet de meerwaarde hiervan niet in en vreest dat het leidt tot extra administratieve lastendruk. Wat is de reactie daarop van de minister?

Mevrouw **Van Velzen** (SP) is verbaasd over de opmerkingen over het openbaar vervoer in de Vinexrapportage. Doordat provincies en gemeenten onvoldoende geld beschikbaar stellen, blijven veel Vinexlocaties waarschijnlijk permanent verstoken van openbaar vervoer. Wat gaat de minister doen aan deze onacceptabele situatie? Zij moet met een oplossing komen.

Uit de inventarisatie van bestemmings- en streekplancapaciteit blijkt dat er voldoende ruimte is om woningen te bouwen. Wat zijn de oorzaken dat er toch niet voldoende wordt gebouwd? Heeft de markt wellicht belang bij een schaarste aan woningen? Het vertrouwen van de minister dat de markt het probleem wel zal oplossen, is wellicht misplaatst. Waarom verwacht zij dat de markt nu plotseling wel voldoende woningen zal bouwen terwijl dat de afgelopen tien jaar niet is gebeurd?

De minister stelt 650 mln. subsidie beschikbaar voor het bouwen van woningen in stedelijke regio's; dat is ongeveer € 1800 per woning. In die stedelijke regio's wordt echter ook ongeveer € 1600 per woning subsidie verstrekt voor eigenbouw. Daarbij gaat het veelal om woningen boven de € 300 000, waardoor subsidie terechtkomt bij mensen die deze eigenlijk niet nodig hebben. Vindt de minister dit een efficiënte besteding van middelen?

De minister heeft terecht gesteld dat randgemeenten rondom de grote steden een bijdrage moeten leveren aan de oplossing van de grootstedelijke problemen, bijvoorbeeld door meer lagere inkomensgroepen te huisvesten. Haar conclusie dat de centrumgemeenten tevreden zijn over de gemaakte afspraken, is echter onjuist. Veel centrumgemeenten hebben de overeenkomsten alleen maar getekend omdat zij anders geen rijksbijdrage zouden krijgen. Welke middelen wil de minister inzetten om de randgemeenten alsnog te dwingen om goedkope woningen te bouwen?

Uit het onderzoeksrapport Kwaliteitsslag onder druk? blijkt dat het aandeel van huurwoningen in 2002 slechts 18% van de nieuwe woningen bedroeg. De nieuwbouwwijken blijken rijke wijken te zijn geworden. Wat zijn de prognoses voor 2004 en 2005? Een percentage van 18 is onvoldoende om ongedeelde wijken te realiseren.

In 2002 zijn 7800 ouderenwoningen gebouwd, wat een dramatische daling is, zowel relatief als absoluut. Hoe kan dit in overeenstemming worden gebracht met het actieprogramma Investeren in de toekomst, waarin wordt gesteld dat er tot 2015 395 000 ouderenwoningen moeten worden gebouwd? Hoe wil de minister de achterstand gaan inlopen? Wordt de doelstelling voor dit jaar van 15 000 ouderenwoningen gehaald?

In 1995 heeft de rijksoverheid de financiële banden met woningbouwcorporaties doorgesneden. In dat jaar werden 94 000 nieuwbouwwoningen gebouwd, waarvan 36 000 corporatiehuurwoningen. Het huidige kabinet lijkt tevreden te zijn met 72 000 nieuwbouwwoningen per jaar, waarbij het aantal corporatiewoningen lager is dan in 1995. Er wordt dus minder gebouwd dan voor de bruteringsoperatie. In dat licht is het niet vreemd dat er nog steeds woningnood is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) vindt dat de minister als verantwoorde-lijke voor volkshuisvesting ervoor moet zorgen dat er voldoende wordt gebouwd, zodat de woningnood wordt opgelost. Zij moet een minister van bouwen worden. Er wordt nu te weinig gebouwd, en wat wordt gebouwd is voor veel mensen te duur. Nederland heeft een woningtekort van 185 000 woningen, wat neerkomt op 2,6%. De minister wil tot 2010 445 000 woningen realiseren, waarna er nog steeds een tekort van 1,5% zal zijn, mede door de sloop en samenvoeging van woningen. De minister moet meer doen om de woningnood nu eindelijk eens op te lossen. Zolang er nog tekorten zijn, mag de liberalisering van de woningmarkt niet doorgaan. Wat betekenen de ambities van de minister voor bijvoorbeeld mensen op een wachtlijst, starters en de prijzen van nieuwbouw-kavels? Meer bouwen is noodzakelijk om de prijzen te drukken en de wachtlijsten voor huurwoningen weg te werken. De afspraken met de woningbouwcorporaties in het kader van de huurliberalisering zijn erg mager. Waarom kunnen zij niet meer bouwen, ook in de middeldure huuren de sociale koopsector, dan de afgesproken 110 000 woningen tot 2010?

De luchtvervuiling kan grote gevolgen hebben voor nieuwbouwplannen. In een persbericht van het ministerie van VROM staat dat 30% tot 45% van de nieuwbouwplannen gevaar loopt. Betekent dit dat zo'n 200 000 woningen mogelijk niet kunnen worden gebouwd? GroenLinks heeft voorstellen gedaan om de knelpunten op te lossen: ontmoedigen van diesel, introductie van roetfilters, een straatverbod voor vieze vrachtwagens en een snelheidslimiet van 80 km/u voor snelwegen in de stad. Wat vindt de minister van deze voorstellen?

Zolang er tekorten zijn op de woonmarkt, moeten er oplossingen worden gezocht voor groepen die moeilijk een passende woning kunnen vinden, zoals jongeren, starters, gezinnen en ouderen. Wat vindt de minister in dat licht van de plannen van burgemeester Apotheker van Steenwijkerland?

Met een moderne vorm van erfpacht probeert hij de grondprijzen te drukken, zodat koopwoningen bereikbaar worden voor grotere groepen jongeren. Kent de minister het project in Bladel, waar jongeren buiten de corporaties en projectontwikkelaars om hun eigen huis hebben gebouwd? Is de minister bereid om dit soort initiatieven te steunen en samen met de staatssecretaris van Financiën mogelijke knelpunten in de regelgeving uit de weg te ruimen? Een ander punt waarbij regelgeving vaak in de weg zit is het «omkatten» van kantoren naar woningen. Ook veel rijksgebouwen staan onnodig leeg. Kan de minister daarvan een overzicht geven?

De minister heeft gesteld dat in de oude, geherstructureerde stadswijken 60% van de woningen beschikbaar blijft als huurwoning. Wat worden echter de huurprijzen van de nieuwe woningen? Veel bewoners worden geconfronteerd met een huur van hun nieuwe woning die vele honderden euro's hoger ligt dan hun oude huur. De betaalbaarheid van het huren komt steeds meer onder druk te staan. Het betoog van de minister dat bewoners altijd kunnen terugkeren naar hun oude buurt, is vooral theoretisch omdat zij de nieuwe huur vaak niet kunnen betalen. Is zij bereid om in onderzoeken naar de woningbehoefte de koopkracht van huurders beter in beeld te brengen? Alle inkomensgroepen zouden moeten kunnen terugkeren naar hun geherstructureerde wijk. Een bijkomend probleem is dat mensen uit herstructureringswijken veelal geen alternatieven hebben. 82% van alle nieuwbouw betreft koopwoningen, voor het merendeel aan de bovenkant van de markt; slechts 1% van de woningen op Vinexlocaties is bereikbaar voor mensen met een uitkering rond het minimum. Het is belangrijk dat mensen met een laag inkomen genoeg kansen hebben op een woning. Welke maatregelen daartoe neemt de minister?

Het stimuleren van het particulier opdrachtgeverschap in de grote steden is mislukt. In slechts 2% van de gevallen wordt dit toegepast. De conclusie moet daarom zijn dat de motie-Van Gent/Duivesteijn (27 400-XI, nr. 40) niet is uitgevoerd. Daarin wordt de regering opgeroepen om het particu-

lier opdrachtgeverschap ook voor lagere inkomensgroepen mogelijk te maken. Hoe gaat de minister deze motie alsnog uitvoeren, zodat eigenbouw onder lagere inkomens wordt gestimuleerd?

De heer **Van Bochove** (CDA) benijdt de minister niet. Zij heeft hoge ambities, zoals het terugdringen van het woningtekort tot 1,5% in 2010; daarna zal het tekort nog verder moeten worden teruggedrongen. Haar ambities dreigen echter niet te worden gerealiseerd, onder andere door de slechte luchtkwaliteit. In dat licht zijn er forse problemen, waarvoor de minister een oplossing moet vinden.

In het licht van de bestemmingsplannen is het twijfelachtig of er voldoende bouwvolume is, waardoor de minister haar doelstellingen niet kan halen. Dit probleem dreigt groter te worden na 2006, 2007, mede omdat het zo'n 3,5 jaar duurt om een gebied geschikt te maken voor bouwen.

Gemeentebesturen hebben een schrikbarend tekort aan woonvisie. Het is belangrijk dat die op lokaal niveau wel wordt ontwikkeld, vooral in het licht van de lokale herstructurerings- en nieuwbouwopgave. Het gaat niet alleen om de grootstedelijke gebieden maar ook om de kernen op het platteland. Sloop is vaak noodzakelijk, maar moet wel goed worden gepland en onderbouwd. Een woonvisie is noodzakelijk om tot een samenhangend beleid te komen, dat er onder andere toe moet leiden dat er voor iedereen betaalbare woningen komen en dat mensen na herstructurering kunnen terugkeren in hun wijk. Als de kwaliteit van woningen stijgt, is het echter onvermijdelijk dat de huur in zekere mate omhoog gaat. Veel corporaties pakken dit alles goed aan en zorgen voor een goede afstemming en spreiding in huur.

Het is belangrijk dat de minister nu begint om alle problemen aan te pakken, zodat op middellange termijn resultaten kunnen worden geboekt. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan onnodig belemmerende wet- en regelgeving; veel mensen die kiezen voor particuliere bouw, klagen daarover.

In hoeverre zullen demografische ontwikkelingen leiden tot een aanpassing van het woningbouwprogramma? Heeft de minister rekening gehouden met de meest recente statistische cijfers?

De minister is nog niet tot overeenstemming gekomen met Flevoland over de ontsluiting van Vinexlocaties. Het bouwen van nieuwe wijken zou alleen maar mogen plaatsvinden als voldoende ontsluiting gewaarborgd is, inclusief openbaar vervoer.

Met name jongeren en ouderen worden geconfronteerd met de tekorten op de woningmarkt. Passend bouwen voor ouderen zorgt voor een doorstroming waarvan jongeren kunnen profiteren. De minister moet lokale partijen meer wijzen op hun verantwoordelijkheid om woningen voor ouderen te realiseren.

Het is goed dat de minister akkoorden heeft gesloten met centrum- en randgemeenten in stedelijke gebieden. Er blijven echter te veel vraagtekens. De minister zou nog eens moeten praten met de randgemeenten en hen moeten aanspreken op hun verantwoordelijkheden. Zij heeft daartoe voldoende instrumenten.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) sluit zich aan bij de opmerkingen van de heer Van Bochove over Flevoland. Daar zou veel meer kunnen worden gebouwd als het openbaar vervoer beter wordt geregeld. Een goed voorbeeld is de aanleg van een openbaarvervoerbrug naar IJburg; de regering zou daar positief over moeten besluiten.

Het voorbeeld van de herstructurering van een leerlooierij in Cuijk toont aan dat bestuurlijke processen vaak onnodig vastlopen, wat de bouw van woningen vertraagt. Is de minister bereid om in dit soort gevallen vaker in te grijpen?

Demografische ontwikkelingen maken het noodzakelijk dat er meer woningen komen voor ouderen. Wordt daarmee voldoende rekening gehouden in alle plannen en bouwprojecten? Veel ouderen wonen eigenlijk in te grote woningen, maar zij willen veelal niet weg uit hun eigen buurt. Het splitsen van woningen kan in zulke gevallen een oplossing bieden. Er is echter regelgeving die dit tegenhoudt. Is de minister bereid om dit soort belemmeringen weg te nemen?

Een ongewenste ontwikkeling is dat verschillende gemeenten, zoals Barendrecht, een structuur hebben bedacht om meer te verdienen aan het bouwen van woningen. Door geen bouwbesluit te nemen maar de artikel-19-procedure te volgen krijgen zij onterecht veel meer geld binnen. Kan de minister hier iets aan doen?

Hopelijk verloopt het overleg met Brussel over de luchtkwaliteitseisen voorspoedig, zodat woningbouw niet te veel vertraging oploopt.

Gemeenten en corporaties zijn niet verantwoordelijk voor de nu ontstane situatie. Worden zij er toch op afgerekend als de doelstellingen niet worden gehaald? Het stimuleren van het gebruik van aardgas, met name in het openbaar vervoer, kan mogelijk een bijdrage leveren aan de oplossing van dit probleem.

De minister heeft goed geopereerd bij het maken van afspraken met centraal randgemeenten.

### **Het antwoord van de minister**

De **minister** benadrukt dat de onderwerpen van de diverse brieven die op de agenda staan, sterk met elkaar samenhangen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de herstructurering en de woningbouwafspraken. Een grote inhaalslag is nodig om de woningbouwmarkt in beweging te krijgen. Vier zaken zijn daarbij van belang: herstructurering (56-wijkenaanpak), nieuwbouwafspraken met de regio's, aanpassing van het huurbeleid en het ontwikkelen van woonvisie bij gemeenten.

De G30-gemeenten hebben zelf kunnen aangeven welke wijken in aanmerking zouden moeten komen voor de 56-wijkenaanpak. Ondertussen is het nodige bereikt. Er zijn duidelijke prestatieafspraken gemaakt. In ten minste de helft van de wijken zijn zaken in uitvoering; in 18 van de wijken is alles in volle gang; in 27 wijken is het verhuisproces in gang gezet. Het doel van de 56-wijkenaanpak was en is om problemen in samenhang met elkaar aan te pakken en de samenwerking daarbij tussen gemeenten en corporaties te bevorderen. Het gaat dus niet alleen om het verbeteren van woningen maar ook om het versterken van de sociale samenhang en het verhogen van de veiligheid. Wijken profiteren van de kennisoverdracht, maar er zijn ook financiële voordelen in de vorm van fiscale vrijstellingen voor wijkontwikkelingsmaatschappijen inzake onroerend goed. In de 56 wijken wordt gemonitord hoe de bouwproductie zich ontwikkelt, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. Er wordt getoetst op de verhouding tussen huur- en koopwoningen en op de verhouding tussen dure en goedkope woningen. Begin 2007 zal een overzicht worden gegeven van de resultaten in de mid term review van het grotestedenbeleid in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). In de 56 wijken gaat het in totaal om 356 000 sociale huurwoningen. Als in een bepaalde wijk de doelstellingen zijn bereikt of als men niet meer wil meedoen, kan de aanpak daar worden afgesloten. De voordelen vallen dan echter ook weg; gemeenten moeten in dat geval zelf zorgen voor voldoende onderhoud en beheer. Uiteraard is het mogelijk dat in een nieuwe periode bepaalde wijken uit de aanpak worden geschrapt en andere eraan worden toegevoegd. De meeste wijken met grote problemen zitten nu in het programma. Het totaal beschikbare bedrag (100 mln.) is niet groot, maar kan als aanjager voor verbeteringen in de wijk dienen. De minister zegt toe, de Kamer voor de behandeling van de VROM-begroting een analyse van de meerjarige ontwikkelingsprogramma's te sturen en daarin

aandacht te besteden aan de kosteneffectiviteit van de alternatieven voor sloop en nieuwbouw.

In de Vinexwijken Nesselande en Carnisselande zal 20% van de woningen bestaan uit sociale huurwoningen met huren tot € 469. Deze afspraak wordt door de stadsregio Rotterdam bewaakt. Tot nu toe behoort in Carnisselande 19,8% van de gerealiseerde woningen tot de sociale huurwoningen. In Nesselande is gestart met de dure woningen en zullen de sociale huurwoningen later worden gerealiseerd. Van de kopers van de dure woningen heeft slechts 2% een inkomen beneden modaal. Van de totale woningvoorraad in Nesselande en Carnisselande zal 20% bereikbaar zijn voor de lagere inkomens.

In alle twintig regio's, behalve Flevoland, zijn de woningbouwafspraken ondertekend. De centrumgemeenten hebben daarin een belangrijke rol gespeeld, zodat randgemeenten kunnen worden aangespoord om meer sociale huurwoningen te bouwen. Gemeenten hebben er zelf voor gekozen om hun handtekening onder de afspraken te zetten, nu komt het aan op de uitvoering. In verschillende regio's is men tevreden over de afspraken.

De ministeries van Verkeer en Waterstaat en van VROM doen onderzoek naar het aanleggen van een brug naar IJburg. De scenario's zullen nader moeten worden ingevuld op basis van gegevens over de groei van Almere en de studie naar de woningbouwbehoefte. Er is nog te veel onduidelijkheid om dit punt mee te nemen in de begrotingsbehandeling. De minister zegt toe, begin 2006 meer duidelijkheid te verschaffen over de scenario's, maar zij kan niet beloven dat dit voor de gemeenteraadsverkiezingen gebeurt.

Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over (de liberalisering van) het huurbeleid en die zullen worden nagekomen. In 2008 moet het woningtekort zijn teruggebracht naar 2,7% en in 2010 naar 1,5%. Het beste zou natuurlijk zijn dat het tekort helemaal verdwijnt, maar dat is op korte termijn niet realistisch. Wellicht kan na 2010 een volgende stap worden gezet.

Er zal veel moeten gebeuren om de luchtkwaliteit te verbeteren, zodat woningbouwplannen niet nog meer vertraging oplopen. Het kabinet heeft daarvoor 900 mln. uitgetrokken. Met de Europese Commissie wordt overlegd over het toepassen van de normen. Een eerste resultaat is dat er flexibeler wordt omgegaan met fijnstof. Verder is er de tijdelijke saldomaatregel op basis van een AMvB; wetgeving op dat punt is in voorbereiding. Daarnaast hebben VROM, Verkeer en Waterstaat, LNV, EZ, het IPO en de VNG een taskforce ingesteld die bij alle projecten onderzoekt waar de grootste knelpunten zitten. De minister zegt toe, in de loop van oktober duidelijkheid te verschaffen over welke projecten gewoon kunnen doorgaan en voor welke projecten extra maatregelen nodig zijn. Bestemmingsplannen waarvoor al een bouwvergunning is afgegeven en waar de situatie niet verslechtert, kunnen in ieder geval doorgang vinden. Een belangrijke vraag in dit kader is hoe «in betekenende mate» moet worden ingevuld. Verder is een landelijk programma van maatregelen opgesteld zodat op regionaal niveau kan worden gezien wat nodig is, en is er 100 mln. beschikbaar voor lokale maatregelen.

Uit de monitoring van 2004 en recent van het IPO blijkt dat er in zes stedelijke regio's problemen zijn met de bestemmingsplancapaciteit. De provincies hebben toegezegd dat zij actie zullen ondernemen in de richting van de gemeenten. Dit is belangrijk omdat er anders over anderhalf tot twee jaar problemen ontstaan. De minister zal provincies en gemeenten indien nodig hierop aanspreken.

Het stimuleren van eigenbouw en particulier opdrachtgeverschap is bedoeld om mensen de mogelijkheid te geven, op een individuele wijze hun eigen huis te realiseren. Uit het voorbeeld van Bladel blijkt dat het daarbij niet alleen gaat om mensen met een hoog inkomen. Veelal gaat het om starters op de woningmarkt. Gemeenten bepalen of een aanvraag voor subsidie wel of niet wordt gehonoreerd. Zij weten waaraan behoefte

bestaat en waar gebouwd kan worden. Bovendien zijn op dit punt afspraken gemaakt met gemeenten; het is niet consequent om die als rijksoverheid eenzijdig op te zeggen.

Starters en ouderen zijn twee groepen die sterk onder druk staan op de woningmarkt. De minister onderzoekt of er meer soberdere woningen kunnen worden gebouwd, die uitermate geschikt zijn voor starters. Dit punt heeft zij neergelegd bij de Regieraad voor de Bouw. Indien gemeenten en corporaties dat goed oppakken, kan het leiden tot verlaging van de stichtingskosten, wat aantrekkelijk is voor mensen met een laag inkomen. Het SCP heeft vorig jaar een rapport uitgebracht waarin staat dat er in 2012 225 000 ouderenwoningen moeten zijn. Daarbij gaat het overigens niet alleen om nieuwbouw maar ook om vernieuwbouw. In de programma's en in de woonvisies van gemeenten zal rekening moeten worden gehouden met de noodzaak om meer ouderenwoningen te bouwen. Zij hebben het beste inzicht in de samenstelling van hun bevolking en kunnen op basis daarvan afspraken maken met corporaties en bouwers. Sommige regio's, met name in het zuiden van het land, hebben overigens te maken met een bevolking die niet meer groeit en soms zelfs daalt. De minister heeft samen met gemeenten uit die regio een werkgroep ingesteld om deze ontwikkeling nader te bezien. Een belangrijke vraag is wat er moet veranderen in het voorzieningenniveau en de woningbouw. Zo zal er bijvoorbeeld minder behoefte zijn aan scholen en kinderopvang en wellicht meer aan voorzieningen voor ouderen.

Het is belangrijk dat nieuwe bouwlocaties goed worden ontsloten. Een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van een wijk. Bij sommige Vinexwijken is helaas een achterstand opgelopen bij de ontsluiting en moet een inhaalslag worden gemaakt. Bij nieuwe locaties krijgt de ontsluiting meer nadruk. De minister zegt toe, de gemeenten te vragen om een overzicht te maken van alle problemen op dit terrein en dit vervolgens de Kamer aan te bieden. De minister zegt toe, schriftelijk te reageren op de vragen van de heer Depla over het door hem veronderstelde structurele woningtekort in bepaalde regio's, met name Utrecht, Den Bosch, Rotterdam, Amsterdam en Leiden, mede in het licht de regionale woningmarkt. Eenzelfde toezegging doet zij over de vraag van mevrouw Veenendaal inzake de mogelijkheden voor het splitsen van woningen voor senioren.

### **Nadere gedachtewisseling**

De heer **Depla** (PvdA) constateert dat de minister alle goedkope huurwoningen met een huur tot € 469 op één hoop veegt. Het gevolg zal zijn dat er vooral woningen zullen worden gebouwd met een huur rond € 450 en nauwelijks woningen met bijvoorbeeld een huur van € 300.

De minister vindt dat met het sluiten van overeenkomsten met de regio's de discussie over betaalbare woningen in randgemeenten is gesloten. De centrumgemeenten zijn echter wel degelijk onder druk gezet om de overeenkomsten te ondertekenen, waardoor er nog steeds te weinig goedkope woningen komen in de randgemeenten. Bovendien heeft de minister de Kamer eerder toegezegd dat zij de free riders onder de randgemeenten zal aanpakken. Indien de minister deze toezegging niet nakomt, zal de Kamer met een initiatiefwet moeten komen.

Gezien alle problemen is het zeer twijfelachtig of de doelstelling om het woningtekort terug te brengen tot 1,5% in 2010 wordt gehaald. Voorlopig zijn er vooral papieren oplossingen. Dit valt moeilijk uit te leggen aan de mensen die op zoek zijn naar een woning.

Mevrouw **Van Velzen** (SP) deelt het enthousiasme van de minister voor het experiment in Bladel. Juist daarom is het belangrijk dat de subsidie terechtkomt bij mensen die deze echt nodig hebben. Dit kan worden



bereikt door een maximale kostprijs van de te bouwen woning vast te stellen en de subsidie per woning te verhogen.

Wethouders in de centrumgemeenten beweren wel degelijk dat de afspraken met de regio veelal zijn afgedwongen. De minister veegt dit punt dus onterecht van tafel.

De minister lijkt het tekort aan seniorenwoningen niet echt serieus te nemen. Er wordt niet eens een kwart gebouwd van wat noodzakelijk is. Zij moet de regie in handen nemen en daadwerkelijk in gesprek gaan met gemeenten om dit probleem op te lossen. Hetzelfde geldt ook voor het openbaar vervoer in de Vinexwijken.

Er zijn veel signalen dat mensen die «tijdelijk» weg moeten uit herstructureringswijken, vaak niet kunnen terugkeren omdat er te weinig goedkope huurwoningen worden gebouwd. Kan de minister inzicht geven in de percentages bewoners die terugkeren en de huurverhogingen waarmee zij te maken krijgen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) heeft het gevoel dat niemand zich nog echt verantwoordelijk voelt voor de oplossing van de woningnood; alle bestuurders schuiven het probleem door.

De mogelijkheden voor mensen met een laag inkomen om een geschikte woning te vinden, worden steeds kleiner. Zij zijn niet meer welkom in sommige Rotterdamse wijken en er wordt hun ook geen alternatief geboden in nieuwbouwwijken, zodat de wachtlijsten steeds langer worden. De afspraak was dat er 30% huurwoningen zou komen in Vinexwijken, maar de minister komt dit niet na. Is de minister bereid om een overzicht te geven van de gebouwde woningen, niet alleen in de Vinexwijken maar ook in de randgemeenten?

Het geven van een nieuwe bestemming aan bestaande panden biedt starters op de woningmarkt nieuwe kansen. Is de minister bereid om onnodig belemmerende regelgeving weg te nemen?

De minister zou de uitvoering van de motie-Van Gent/Duivesteijn daadwerkelijk ter hand moeten nemen.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) spreekt haar vertrouwen uit in het halen van de geplande woningbouwproductie. De luchtvervuiling kan weliswaar een probleem worden, maar de minister heeft toegezegd de Kamer te informeren over hoe dit op projectniveau wordt aangepakt.

De **minister** betreurt het als gemeenten zich onder druk gezet zouden voelen bij het maken van afspraken met de regio, maar zij heeft het idee dat het wordt overdreven. Desondanks zal zij de door de Kamer geuite twijfels onderzoeken. Het gaat er echter om dat er een premie wordt gezet op presteren. De afspraken betreffen de periode 2005–2010; de randgemeenten zullen de afspraken vanaf nu moeten waarmaken. De minister zegt toe, de Kamer de overeenkomsten toe te zenden, inclusief de overzichten van de (door de randgemeenten) te bouwen woningen. In de loop van volgend jaar zal zij in overleg treden met de betrokken wethouders om te bezien of de afspraken worden nagekomen.

De minister zegt toe, nog eens te kijken naar de subsidievoorwaarden voor eigenbouw, daarbij te bezien of deze specifiek gericht kunnen worden op starters en ouderen en de Kamer daarover schriftelijk te rapporteren. Zij zegt verder toe, de motie-Van Gent/Duivesteijn te bestuderen en te bezien hoe in dat kader een impuls kan worden gegeven aan het particulier opdrachtgeverschap.

Er lopen een paar project voor het ombouwen van kantoren. Zo is er pilot met een leegstaand rijkskantoor. De minister heeft een lijstje gemaakt met rijkskantoren die er geschikt voor zijn. Daarbij gaat het niet alleen om regelgeving, maar ook om de locatie, de aanwezigheid van voorzieningen en de toegankelijkheid. Zij zegt toe, de Kamer dit overzicht toe te zenden.

## **Toezeggingen**

De voorzitter stelt vast dat de minister de volgende toezeggingen heeft gedaan:

- Begin 2006 wordt de Kamer geïnformeerd over woningbouwafspraken en -prognoses voor Flevoland, in samenhang met onder andere de aansluiting op het openbaar vervoer en de financiering;
- In oktober wordt de Kamer geïnformeerd over de voortgang en de knelpunten in de woningbouwprojecten in het licht van de luchtkwaliteit;
- De Kamer krijgt een overzicht van de problemen en de oplossingen betreffende de ontsluiting van de Vinexlocaties door openbaar vervoer;
- De Kamer wordt nader geïnformeerd over de woningbouwplannen op de Vinexlocaties;
- De Kamer ontvangt voor de behandeling van de VROM-begroting een analyse van de meerjarige ontwikkelingsprogramma's in het kader van de herstructurering, waarbij aandacht zal worden besteed aan de kosteneffectiviteit van alternatieven voor sloop en nieuwbouw;
- De Kamer wordt nader geïnformeerd over de subsidievoorwaarden voor particulier opdrachtgeverschap en het uitvoeren van de motie-Van Gent/Duivesteijn;
- De Kamer ontvangt een overzicht van de rijkskantoren die geschikt zijn voor huisvesting;
- De Kamer ontvangt schriftelijke antwoorden op de vragen van de heer Depla over het door hem veronderstelde structurele woningtekort in bepaalde regio's, met name Utrecht, Den Bosch, Rotterdam, Amsterdam en Leiden, mede in het licht van de regionale woningmarkten;
- De Kamer ontvangt een schriftelijke reactie op de vraag van mevrouw Veenendaal over de mogelijkheden voor het splitsen van woningen voor senioren.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Buijs

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Van der Leeden