

Vergaderjaar 2003–2004

27 581

Grondbeleid

27 578

**Planologische Kernbeslissing Vijfde Nota
ruimtelijke ordening**

Nr. 18

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 22 januari 2004

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 9 december 2003 overleg gevoerd met mevrouw Dekker, minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de brief van de staatssecretaris van VROM d.d. 18 maart 2002 met aanbieding van de 15 intentiedocumenten met afspraken uit de tweede ronde gesprekken over verstedelijking tot 2010 (27 578, nr. 11);**
- **de brief van de staatssecretaris van VROM d.d. 12 april 2002 met aanbieding van 4 van de 5 resterende intentiedocumenten met afspraken uit de tweede ronde gesprekken over verstedelijking tot 2010 (VROM-03-548);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 27 november 2003 inzake verstedelijkingsafspraken (27 581, nr. 16);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 13 maart 2002 over de tweede voortgangsrapportage uitwerking Nota Grondbeleid (27 581, nr. 16);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 14 maart 2003 met Derde Voortgangsbrief Uitwerking Nota Grondbeleid (27 581, nr. 17).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA) vraagt, omdat er wel een convenant is afgesloten over het gemeentelijk grondprijsbeleid, of dat ook al het geval is met betrekking tot de beschikbaarheid van vrije kavels en het particulier opdrachtgeverschap. Is het in dat kader mogelijk om af te dwingen dat kavels ook beschikbaar komen voor burgers? Komt het Kennis- en expertisecentrum Grondbeleid er nu wel of niet? Het grondbeleid vormt namelijk nog steeds een knelpunt, vooral wat betreft de slagvaardigheid. Dit heeft een directe relatie met het vaak niet beschikbaar zijn van grond voor woningbouw. Daardoor proberen grondeigenaren en projectontwikkelaars hun invloed zoveel mogelijk veilig te stellen door bijvoorbeeld in herstructureringsgebieden gronden in te kopen. Wat dat betreft is de woningbouwproductie gemonopoliseerd. Dat blijkt ook uit het rapport

¹ Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Geluk (VVD), Örgü (VVD), Dijsselbloem (PvdA), ondervoorzitter, Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van den Brink (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), Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA) en Samsom (PvdA).
Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Van den Brand (GroenLinks), Luchtenveld (VVD), Oplaat (VVD), Boelhouwer (PvdA), Schippers (VVD), Dubbelboer (PvdA), Algra (CDA), Kraneveldt (LPF), Varela (LPF), Ten Hoopen (CDA), Vergeer (SP), Vos (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Giskes (D66), Gerkens (SP), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA) en Wolfsen (PvdA).

Concurrentiebevordering en stedelijke herstructurering. Er moet de komende tijd slagvaardig worden geopereerd, want de bouwproductie verloopt steeds problematischer. Continuïteit en concurrentiebevordering zijn van groot belang. Er moeten inmiddels ook resultaten bekend zijn van de andere onderzoeken. Is de minister bereid de diverse bevindingen op dit punt, ook die in het rapport van de enquêtecommissie Bouwnijverheid naar de Vinexlocaties, het grondbeleid en de verhouding tussen kosten en kwaliteit, te bundelen en te voorzien van een standpunt? Hoe wil zij komen tot een betere marktwerking? Hoe wil ze een eind wil maken aan die monopoliepositie, als gevolg van het inkoopbeleid?

Wat vindt de minister ervan gemeenten de mogelijkheid te geven bij herstructurering of toekomstige bouwlocaties tot aanbesteding te komen via een program van eisen? Particuliere ontwikkelaars kunnen met plannen komen, waarna de gemeente een keus maakt. De ontwikkelaar die wordt uitgekozen, verwerft zich het ontwikkelings- en bouwrecht. Dat is goed voor de concurrentie. De in 2002 gemaakte intentieafspraken over de verstedelijking, waarover in het najaar van 2003 definitieve afspraken zouden worden gemaakt, komen begin 2004 naar de Kamer, maar hoe verhoudt dit zich tot de herijkingprocedure in het kader van Vinex en Vinac? De rijksbijdrage is omlaag gegaan van 667 mln euro naar 75 mln, maar in het kader van de verstedelijking zijn aanvullende afspraken gemaakt ten bedrage van 112 mln euro. De totale bijdrage is nu 187 mln euro, maar is dit bedrag overeind gebleven in de bezuinigingsslag? Zo niet, wat betekent dit voor het integrale karakter van de verstedelijkingsafspraken?

De heer **Geluk** (VVD) wil graag weten wanneer de Kamer de herziening van de Ontheeningswet, de onderzoeken naar concurrentiebevordering en stedelijke herstructurering en naar concrete toepassingsmogelijkheden bij stedelijke herverkaveling en de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de exploitatievergunning tegemoet kan zien. Worden de resultaten meegenomen in de nota Ruimte? Wat is de relatie tussen deze nota en het grondbeleidsinstrumentarium? De fractie van de VVD stemt in met het gestelde over de exploitatievergunning in de brief van 14 maart 2003. De verantwoordelijkheid van gemeenten en marktpartijen moet scherper worden vastgelegd, maar soms is het beter iets dwingend te regelen. Dat kan via de exploitatievergunning, al blijft er sprake van een bevoegdheid, in die zin dat daar gebruik van kan worden gemaakt. De vergunning moet overigens wel werkbaar zijn en niet tot extra bureaucraties leiden. Waarom wordt er bij de vormgeving van de vergunning gekozen voor een beperkte omvang van de kwalitatieve locatie-eisen? Freeridgedrag moet worden ingeperkt, want dat hoort niet thuis in een meer concurrerende markt. Bovenlokale verevening is een goede zaak. De minister wil niet worden afgerekend op de intentieafspraken over de verstedelijking tot 2010, maar wie kan de Kamer daar wel op aanspreken? Lopen deze afspraken nog? Er komt een aangepast Besluit locatiegebonden subsidies (BLS), vooral gericht op de verhoging van de woningbouwproductie, maar is dat het juiste instrument? Hoeveel geld zit er nog in de BLS-pot, hoeveel is er beschikbaar per woning en heeft dat een stimulerend effect? Begin 2004 wordt er met de convenantpartners gesproken over de prestatievoorwaarden voor het BLS en de tekorten in de grondexploitatie voor de benodigde woningen. Daarna worden er definitieve afspraken gemaakt. Het is van groot belang dat dit gebeurt in samenhang met ISV-2, want het gaat er uiteindelijk om tot hogere bouwprestaties te komen.

De heer **Van Bochove** (CDA) is benieuwd naar het systeem dat VROM zou opzetten om te monitoren of het convenant over het gemeentelijk grondprijnsbeleid in de praktijk wordt uitgevoerd. Wanneer worden de convenanten over het grondprijnsbeleid bij particulier opdrachtgeverschap

en cascobouw en het grondprijnsbeleid ter stimulering van de intensivering van bedrijventerreinen afgesloten? Hoe staat het met het Kennis- en expertisecentrum grondbeleid en de integratie met de functionerende kenniscentra? Wanneer komt de nieuwe Onteigeningswet naar de Kamer? Hoe staat het met de evaluatie van het beleid dat de EU-regels voor aanbestedingen moet bevorderen? Wanneer komt er informatie over het nader onderzoek naar concurrentiebevordering en stedelijke herstructurering?

De Kamer spreekt vaak over het terugdringen van regelgeving in dit kader, maar recentelijk stond in een artikel dat de woningbouw niet zozeer stagneert door overmatige regelgeving als wel door een gebrek aan procesmanagement. Wat vindt de minister daarvan? In Twente hebben vier gemeenten een gemeenschappelijke grondbank hebben opgericht. Via die bank willen ze bedrijventerreinen exploiteren. Kunnen grote steden ook beleid op dat punt voeren, met als doel het beschikbaar komen van gronden voor diverse doeleinden? Wanneer komen de resultaten van het nader onderzoek naar de concrete toepassingsmogelijkheden van het instrument van stedelijke herverkaveling? Waarom wordt er gekozen voor een beperkte omvang van de kwalitatieve locatie-eisen bij het vormgeven van de exploitatievergunning? Wanneer komt dat wetsvoorstel naar de Kamer? Hoe actueel zijn de stukken over de verstedelijkingsafspraken, gelet op de ontwikkelingen die zich de afgelopen anderhalf jaar hebben voorgedaan? Volgend jaar worden er definitieve verstedelijkingsafspraken gemaakt, maar moet niet eerst de nota Ruimte worden vastgesteld? Dan staan de hoofdlijnen van het beleid vast. Daarna kan er worden gekomen tot duidelijke en afrekenbare afspraken. Wat zijn eigenlijk stedelijke regio's? Worden er afspraken tussen gemeenten gemaakt, bijvoorbeeld over het realiseren van sociale woningbouw? Het BLS kan daar ook een rol in spelen, want met behulp daarvan kun je sturen via subsidie-middelen.

Het antwoord van de minister

De **minister** zegt desgevraagd toe dat zij de Kamer in de vorm van een stroomdiagram zal informeren over wanneer een bepaald stuk naar de Kamer komt.

In de nota Grondbeleid staat hoe het grondbeleidsinstrumentarium de komende jaren wordt aangepast. Daartoe is in de nota een actie- en wetgevingsprogramma opgenomen. Inmiddels heeft de Kamer een drietal voortgangsbrieven gekregen. De minister zegt toe, omdat grondbeleid een heleboel raakvlakken heeft en niet alleen met VROM, dat zij in de loop van 2004 komt met een langjarige planning voor het grondbeleid. Het gaat nu eerst om de diverse acties. De minister onderschrijft de doelstellingen uit de nota Grondbeleid en de accenten die de vorige minister heeft gelegd, vooral als het gaat om het vereenvoudigen van de grondexploitatie-regeling. Zij is voor meer bewegingsvrijheid voor burgers, bedrijven en bestuur en voor meer ruimte voor daadwerkelijke uitvoering. De komende jaren ligt het accent op de ontwikkelkracht van VROM en van de diverse organisaties. Het instrumentarium voor de uitvoering van de nota Ruimte is opgenomen in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening en in de nota Grondbeleid. Het grondbeleid staat in die zin in dienst van het ruimtelijke beleid en de woningbouwproductie. Op die manier kan ervoor worden gezorgd dat de benodigde gronden in voldoende mate en tijdig ter beschikking staan.

Er wordt in het kader van het grondbeleid voorts gestreefd naar een rechtvaardige verdeling van kosten en baten. Degene die de baten ontvangt, moet een evenredig deel van de kosten voor zijn rekening nemen. Andere doelstellingen zijn de bevordering van concurrentie en transparantie en het vergroten van de zeggenschap van burgers, bijvoorbeeld bij particulier opdrachtgeverschap.

In de nota Grondbeleid wordt een generieke exploitatievergunning aangekondigd, met een zevental in de wet op te nemen voorwaarden, onder andere op het gebied van kostenverhaal, het afstaan van gronden voor openbare doeleinden, particulier opdrachtgeverschap en andere locatie-eisen. In de derde voortgangsbrief staat een aantal doelen van de exploitatievergunning. Het gaat om een betere toerusting van de gemeente bij de uitoefening van haar publieke taak, het vergroten van de transparantie in de markt, het vergroten van de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid van marktpartijen en het tegengaan van freeridgedrag. De locatie-eisen zijn beperkt tot particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw. Gemeenten kunnen zelf aangeven waar het vergunningsvereiste gaat gelden. Verder worden procedures voor bestemmingsplannen en bouwvergunningen zoveel mogelijk samengevoegd. Het wetsvoorstel grondexploitatie en de memorie van toelichting, gebaseerd op de derde voortgangsbrief, zijn deze zomer aan deskundigen en aan de koepelorganisaties van de bouwwereld toegezonden. De VNG, de Neprom, andere partijen en de deskundigen vinden een generieke vergunningsplicht onnodig. Het wetsvoorstel leidt volgens hen tot hoge lasten en mogelijke vertraging in de woningbouwproductie. Als gevolg daarvan wordt het wetsvoorstel aangepast, zodat er geen vergunning nodig is als gemeenten en projectontwikkelaars of particuliere eigenaren zaken onderling goed regelen. Er wordt dan een vrijstelling verleend. Wel moet er duidelijkheid zijn over het verhalen van de kosten. Uiterlijk half 2004 gaat het wetsvoorstel naar de ministerraad en de Raad van State. Dan kan de Kamer het nog in 2004 behandelen.

Als gevolg van de locatie-eis in de grondexploitatiewet kan een gemeente particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw afdwingen. Als een particuliere eigenaar grond bouwrijp maakt, openbare werken uitvoert en eventueel het openbaar groen inricht, dan moet de gemeente daar zeggenschap over hebben, want zij zorgt uiteindelijk voor onderhoud en beheer. De gemeente moet daarover een program van eisen kunnen opstellen en deze elementen kunnen voorschrijven.

Er worden niet meer locatie-eisen in de exploitatievergunning gesteld, omdat er wordt gestreefd naar een zo sober mogelijk instrumentarium. Dat blijkt ook uit de herijkingoperatie. Daarnaast krijgen de marktpartijen zoveel mogelijk vrijheid. De gemeente mag alleen eisen stellen als die echt nodig zijn en als die in relatie staan tot de ontwikkeling van een bepaalde locatie; denk aan particulier opdrachtgeverschap, sociale woningbouw en eisen aan de inrichting van de openbare ruimte. De minister komt schriftelijk terug op de vraag waarom er is gekozen voor een beperkte omvang van de kwalitatieve locatie-eisen,

In de nota Grondbeleid staat dat, als gemeenten grond in eigendom hebben verworven door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), ze in principe verplicht zijn tot concurrentiebevordering als het gaat om plannen voor een bepaalde ontwikkelingslocatie. Juist omdat ze grond in eigendom hebben, kunnen ze daar veel meer werk van maken. De resultaten van de diverse onderzoeken op dit punt, onder andere die van STEC en de enquêtemissie Bouwnijverheid, zullen worden gewogen en voorjaar 2004 aan de Kamer worden aangeboden, voorzien van een analyse van de minister. Het monitoringonderzoek naar het grondprijnsbeleid door gemeenten is inmiddels ook afgerond. Opvallend is wel dat 85% van de onderzochte gemeenten de inhoud van het convenant kent, maar dat slechts een derde deze ook toepast. Informatie is dus heel belangrijk. Extra voorlichting aan gemeenten is naar de mening van de minister op zijn plaats. De invoering van een verplichting tot concurrentiebevordering is niet wenselijk, noch voor grond die is verworven via de Wvg, noch voor andere gemeentelijke grond, want dat vormt een te grote inbreuk op de autonomie van gemeenten. Concurrentie moet wel zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Hierover moet

evenwel nog een kabinetsstandpunt worden bepaald. Dit standpunt wordt in een brief aan de Tweede Kamer medegedeeld.

De gewijzigde Wvg, waarbij de positie van de gemeenten ten opzichte van eigenaren en ontwikkelaars wordt versterkt, is per 1 september 2002 in werking getreden. Er loopt nog een nader onderzoek naar de omvang van het aantal optieovereenkomsten dat voor de inwerkingtreding is afgesloten. Daarover wordt de Kamer begin 2004 geïnformeerd. In de nota Grondbeleid is een verbreding van het voorkeursrecht naar alle gemeenten aangekondigd. De Eerste Kamer heeft dit voorstel vorige week aangenomen. Het treedt per 1 februari 2004 in werking. Een volgende aanpassing van de Wvg staat voor 2004 op de rol, ook in het kader van de herijkingoperatie. De Kamer wordt nog voor het kerstreces geïnformeerd over het bijbehorende programma van de herijkingoperatie.

Over de Ontheingingswet is een MDW-rapport verschenen. Op basis daarvan worden de procedures in de wet grondig herzien en vereenvoudigd, maar de materie is uiterst complex. Omdat er voorts interdepartementale afstemming nodig is, wordt dit voorstel pas in 2005 aan de Kamer voorgelegd. Over de Wet planschade heeft de Hoge Raad in de case Nunspeet op 2 mei 2003 uitgesproken dat gemeenten geen planschadeverhaalovereenkomsten meer mogen afsluiten met grondeigenaren en ontwikkelaars. De bouwwereld verwacht daardoor aanzienlijke stagnatie in de woningbouwproductie. Daarom wordt de mogelijkheid van dit soort overeenkomsten, die ook in de huidige Wet op de ruimtelijke ordening wordt geboden, zo snel mogelijk hersteld, om de stagnatie daarmee zo beperkt mogelijk te houden. De ministerraad heeft ingestemd met het wetsvoorstel. Het kan naar de Raad van State. Hopelijk kan deze wijziging medio 2004 worden doorgevoerd en vormt dit een positief signaal aan gemeenten, bouwwereld en corporaties om door te gaan met de woningbouwproductie.

De uitwerking van de Nota grondbeleid is verdeeld in 12 clusters. Een aantal daarvan is inmiddels afgerond, onder meer de grondprijsmethode, de Wvg, groen en de Raad vastgoed rijksoverheid. Twee clusters zijn vervallen, de open-ruimteheffing en de sanering ongewenste bestemmingen. De overige zijn nog niet gereed. Aan het Kennis- en expertisecentrum grondbeleid wordt vooralsnog geen invulling gegeven, omdat uit een toets is gebleken dat gemeenten en ontwikkelaars daar weinig behoefte aan hebben. Daar komt bij dat er al kenniscentra en ook commerciële bureaus op dit punt functioneren. Er wordt nog eens goed bekeken of dit centrum er moet komen.

De minister hecht zeer aan particulier opdrachtgeverschap, aan eigen bouw. Staatssecretaris Remkes heeft hierover met de regio's concrete afspraken gemaakt. Een substantieel deel van de grond, 30%, moet beschikbaar worden gesteld voor eigen bouw, tenzij gemeenten kunnen aantonen dat burgers daar geen behoefte aan hebben. Die 30% is overigens niet gemakkelijk te realiseren. Daarom moet de behoefte van burgers goed worden gecheckt. In de woningbouwafspraken voor 2004, primair gericht op de productie, wordt een beperkt deel van het budget, zijnde 10%, gereserveerd voor eigen bouw. De minister zegt toe voorjaar 2004 terug te komen op de positie van de ontwikkelaars. In het convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid is vastgelegd dat er ook afspraken kunnen worden gemaakt over de uitgifte aan particulieren en cascobouwers. De voorbereidingen met betrekking tot het convenant kavelbouw zijn zo ver gevorderd dat zich een aantal parallellen aftekent met het convenant uit 2001 tussen gemeenten en marktpartijen. Naast de toenmalige partijen VROM, de Neprom, de Nederlandse vereniging van bouwondernemers (NVB) en de VNG zijn nu ook de Vereniging eigen huis, BouwNed en de Bond van Nederlandse architecten (BNA) bij de voorbereidingen betrokken. De uitgangspunten en randvoorwaarden van het nieuwe convenant komen grotendeels overeen met die welke zijn opgenomen in het convenant tussen gemeenten en seriematige ontwikkelaars. Partijen

willen voorjaar 2004 een gezamenlijk document publiceren. In september 2003 is in het Architectuurinstituut het Informatiecentrum eigen bouw van start gegaan.

Het grondbeleidsinstrumentarium heeft uiteraard een relatie met de verstedelijkingsafspraken, gericht op de woningbouwproductie. De minister vindt niet dat met het maken van definitieve afspraken op dit punt moet worden gewacht totdat de nota Ruimte is vastgesteld, want deze zijn als signaal heel belangrijk voor de verschillende steden. De herstructurering moet daarnaast zo snel mogelijk worden opgepakt. Dit is niet in tegenspraak met de hoofdlijnen uit de nota Ruimte, want het gaat vooral om de binnenstedelijke uitwerking en de samenwerking tussen steden. De nota Ruimte wordt maart 2004 naar de Kamer gestuurd. De belangrijkste doelstelling van de verstedelijkingsafspraken heeft betrekking op het in beweging krijgen van de woningmarkt. Er moet worden gebouwd. Ruimtelijk kan dat ook, want tot aan 2010 gaat het om woningbouwlocaties die voor het overgrote deel vastliggen, omdat daar al afspraken over zijn gemaakt. Het gaat er nu om de wederzijdse condities vast te leggen in nieuwe afspraken voor de periode 2005–2010, zodat de benodigde woningbouw tijdig kan worden gerealiseerd. Begin 2002 zijn de woningbouwafspraken door Rijk, provincies, de Kaderwetgebieden en de G30-gemeenten getekend. Er zijn twee verstedelijkingsrondes van staatssecretaris Remkes aan voorafgegaan. De afspraken bestrijken een breed beleidsterrein, want behalve om wonen gaat het om ruimte, milieu, openbaar vervoer, infrastructuur en groen. VROM vervulde daarbij de coördinerende rol en zal dat blijven doen. Op basis van deze afspraken, ook in het kader van Vinex, Vinac en ISV-1, is het de bedoeling te komen tot nieuwe afspraken op lokaal en regionaal niveau. De intentieafspraken zijn kwantitatief en kwalitatief van karakter. Dat is nodig om tegemoet te komen aan de wensen van de burger op dit punt. Om deze ambities waar te maken, zijn de toenmalige budgetten voor BLS, ISV en ICES hard nodig. De gewijzigde economische omstandigheden sinds 2002 maken het op gang krijgen van nieuwbouw extra gecompliceerd. In de brief van 30 september over de acties, gericht op een verhoging van het woningbouwprogramma, is de Kamer hierover ingelicht. Dit wordt vastgelegd in nieuwe woningbouwafspraken. De doelstelling is het in beweging krijgen van de woningmarkt. Alleen door meer te bouwen dan nu het geval is, kan worden voldaan aan de woningbouwbehoefte van burgers. Op termijn kan een sterk verhoogde woningbouwproductie daarnaast ruimte bieden voor een verbetering van de woningvoorraad. Om de spanning op de woningmarkt te verminderen, worden de beschikbare BLS-middelen op de achterblijvende productie gericht. Daartoe worden in het BLS prikkels ingebouwd voor aantallen woningen en het tempo waarin wordt gebouwd. Eigen bouw binnen stedelijke regio's is ook van groot belang. Daar wil de minister ongeveer 10% van het budget voor reserveren. De rest is bedoeld voor de intentieafspraken over de aantallen woningen. Staatssecretaris Remkes heeft nog drie speerpunten aan het BLS gekoppeld, herstructurering, eigenwoningbezit en de sociale pijler. Deze worden meegenomen in de meerjarenontwikkelingsprogramma's van de G30-gemeenten. De komende maanden worden er kwantitatieve afspraken over de woningbouwproductie gemaakt. Deze vormen de context voor de afspraken in het kader van ISV.

Door de veranderingen op de woningmarkt sinds 2002 hebben de regio's gevraagd om een herijking van het beschikbare budget. Deze is in gang gezet. Hierover wordt zorgvuldig met Financiën overlegd. In januari komt er duidelijkheid, maar het budget omvat een bedrag tussen de 187 en de 674 mln euro. Het budget dat beschikbaar was in het kader van de herijkingprocedure Vinac is nog steeds beschikbaar. Er is geen sprake van een bezuiniging. Als het budget bekend is, worden er afrekenbare afspraken gemaakt over woningbouw op de bekende locaties. Het is de bedoeling begin volgend jaar realistische afspraken met de

stedelijke regio's te maken over de woningbouwproductie. De voor de woningbouw noodzakelijke voorwaarden, zoals ontsluiting en bodemsanering, zijn daarbij inbegrepen. Wordt het aantal afgesproken woningen daadwerkelijk gebouwd, dan wordt het in dat kader afgesproken BLS-geld uitgekeerd. Er wordt geen BLS-geld uitgekeerd voor woningen waarover wel afspraken zijn gemaakt, maar die niet zijn gebouwd binnen de contractperiode. De minister is voornemens bij de uitbetaling van de subsidie prikkels in te bouwen voor het tempo, waarin huizen worden gebouwd. Er komt een premie op datgene wat boven de afgesproken aantallen wordt gebouwd. Gezien de economische omstandigheden en de beleidsmatige vertaling in nota's worden de verstedelijkingsafspraken geconcentreerd op afspraken over woningbouw, in samenhang met die over bodemsanering, openbaar vervoer, infrastructuur en groen. De kwalitatieve afspraken over woningbouw worden meegenomen bij de beoordeling van de meerjarige gemeentelijke ontwikkelingsprogramma's. ISV-2 wordt in december 2004 afgerond. De Kamer wordt daarover in januari 2005 geïnformeerd. Ze wordt ook op de hoogte gehouden van de verdeling. Regionale afstemming tussen stad en regio over de woningbouwprogramma's, inclusief de sociale woningbouw, is ook belangrijk. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de sociale woningbouw, maar de minister gaat hen daarop aanspreken, Via de prestatieafspraken in het kader van het BLS kun je de prestaties ook beter monitoren. De G30-gemeenten ondertekenen de woningbouwafspraken zelf. Dat biedt zekerheid dat er afstemming heeft plaatsgevonden. Vervolgens kan worden gemonitord op welke termijn een en ander wordt gerealiseerd.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Duivesteijn** (PvdA) blijft het vreemd vinden dat de burger vooral in het westen nauwelijks aan de bak komt als het gaat om eigen bouw. De minister moet zich daar hard voor maken, maar de intentieafspraken op dat punt zijn nog te vrijblijvend. Van het BLS-budget gaat 10% naar eigen bouw, maar waarom wordt dat niet aan de burger gekoppeld, in plaats van aan de gemeente? Er moet wat dat betreft een cultuuromslag plaatsvinden, want nog steeds maakt een heel kleine kaste uit wat en waar er in Nederland wordt gebouwd, maar dat heeft de grootste stagnatie tot gevolg. De BLS-subsidie kan ook aan sociale woningbouw worden gekoppeld. Wordt een bepaald percentage sociale woningbouw gerealiseerd, dan kan daarvoor BLS-subsidie worden verstrekt. Op die manier garandeer je een minimumproductie. Ook in die zin is sociale woningbouw heel belangrijk.

De heer **Geluk** (VVD) is benieuwd of de hoofddoelstelling op het terrein van wonen, namelijk het vergroten van de zeggenschap van de burger, ook over de kwaliteit van zijn woning, overeind blijft, ook bij een groter woningtekort.

De heer **Van Bochove** (CDA) wacht met smart op de nota Ruimte. De minister spreekt daar constant over, maar de Kamer krijgt die pas in maart volgend jaar. Aan de hand daarvan kan pas tot finale afspraken worden gekomen.

De **minister** komt schriftelijk terug op het particulier opdrachtgeverschap en de intentieafspraken op dit punt. In de woningbouwproductiebrief van september staat dat eraan wordt gestreefd de 30% wat betreft particulier opdrachtgeverschap concreet te benoemen als het gaat om aantallen woningen. De subsidie wordt uitgekeerd aan de gemeente. Dat wil zeggen dat die indirect aan de burger ten goede komt.

De nota Ruimte wordt, als die in de ministerraad is besproken, naar de Kamer gestuurd. Vooral nog gaat het om de woningbouwlocaties tot 2010. Aan de hand van de vastgestelde nota Ruimte worden er lijnen getrokken voor de periode na 2010, ook over de verstedelijking. Er wordt uitgegaan van de economische concurrentiepositie en de twee mainports. Ook dat komt in de nota Ruimte aan de orde.

De **voorzitter** concludeert dat de minister de Kamer een overzicht zal toesturen van de wet- en regelgeving op dit punt, een soort stroomdiagram. Het STEC-onderzoek zal in samenhang met de andere onderzoeken worden bekeken. De Kamer wordt daarover geïnformeerd. Het kabinetsstandpunt inzake de verkaveling komt begin 2004 naar de Kamer. Dan krijgt de Kamer ook een brief over het resultaat van de monitoring met betrekking tot het prijsbeleid van de gemeenten. Ook krijgt de Kamer een brief over de locatiegebonden kwaliteitseisen en de al of niet vrijblijvendheid bij het particulier opdrachtgeverschap.

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

De adj. griffier van de vaste commissie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Van Halen