

Vergaderjaar 2004–2005

27 562

Verstedelijkingsbeleid tot 2010

Nr. 4

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE- LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 september 2004

In mijn brief «Acties verhoging woningproductie» van 30 september 2003 (TK 2003–2004, 29 200 XI, nr. 3) heb ik u de situatie op de woningmarkt geschetst. Ik concludeerde daarin dat, om diverse redenen, de woningmarkt op slot zit, met als gevolg dat de keuzemogelijkheden voor de burger te beperkt zijn. Voor de verschillende doelgroepen, zoals starters, doorstromers en ouderen, is het steeds moeilijker om in de koop- of huursector passende huisvesting te vinden. Overheden, corporaties en marktpartijen zullen zich daarom moeten inspannen om de woningproductie te verhogen. Ik heb daarbij ingezet op de ambitieuze maar realistische doelstelling het woningtekort terug te brengen tot gemiddeld 1,5% à 2% in 2010. Dit moet leiden tot minder lange wachtlijsten, een betere doorstroming en meer keuzemogelijkheden voor de burger. Voor het behalen van deze doelstelling heb ik destijds de verantwoordelijkheidsverdeling geschetst en concrete maatregelen van mijn kant aangekondigd, bovenop de reeds in het kader van de Taskforce Woningbouw ingezette maatregelen.

Deze maatregelen kunnen overigens niet los worden gezien van de maatregelen zoals die tegelijkertijd genomen worden in het kader van de herstructurering en modernisering van het huurbeleid.

Hierbij informeer ik u over de resultaten en voortgang van de maatregelen ter verhoging van de woningproductie. Ik maak hierbij, net als in mijn brief van 30 september 2003, onderscheid tussen maatregelen die gericht zijn op het stimuleren van de woningproductie en maatregelen die gericht zijn op het wegnemen van belemmeringen. In deze brief informeer ik u over de woningbouwafspraken en de kabinetsvoornemens met betrekking tot het huurbeleid. De bijlage bevat een overzicht van de voortgang in de overige maatregelen die in de brief van 30 september 2003 zijn opgenomen (29 200 XI nr. 3). Tevens geef ik in deze brief aan hoe ik uitvoering geef aan de motie Bos c.s. (TK 2003–2004, 28 689, nr. 24) over de regionale afstemming van de woningbouwprogramma's.

Kennisoverdracht

Een randvoorwaarde voor een ambitieus maar realistisch niveau van woningbouwproductie, leidend tot een woningtekort van 1,5% tot 2% in 2010, is maximale afzetbaarheid van de te bouwen woningen. Dit wordt bereikt door het nieuwbouwaanbod kwantitatief en kwalitatief zo goed mogelijk af te stemmen op de lokale en regionale woningbehoefte. Kennis over de actuele en te verwachten ontwikkelingen van de woningmarkt is daarbij onmisbaar. Regio's doen om deze reden vaak, ook op basis van eigen beschikbare bronnen, onderzoek naar de lokale woningmarkt. Zij worden hierbij gesteund door de bij het Rijk beschikbare onderzoeks-informatie. Het betreft hier in het bijzonder de prognose van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) met een actueel beeld van de huidige situatie op de woningmarkt en de prognoses van ontwikkelingen op de woningmarkt.

De laatste prognose van 2003 is reeds gepubliceerd en informatie daaruit is ingebracht in het overleg in het kader van de woningbouwafspraken. Op basis van het WBO 2002 zijn meerdere publicaties verschenen. Zo is voor de bij de woningbouwafspraken betrokken regio's, met behulp van verdiepend onderzoek in opdracht van VROM, een vertaling gemaakt naar de lokale *kwantitatieve* situatie op de woningmarkt. Dit heeft de regionale partijen geholpen bij het opstellen van een realistisch woningbouwprogramma. De actuele regionale prognoses met informatie over de *kwalitatieve* woningbehoefte de komende jaren, mede op basis van het WBO 2002, stel ik dit najaar beschikbaar. Zoals toegezegd in het Algemeen Overleg over de woningproductie op 9 maart van dit jaar, stel ik ook deze prognoses beschikbaar aan de regionale partijen.

Stimulerende maatregelen

Woningbouwafspraken

Het woningbouwprogramma dat inzet op een woningtekort van 1,5% tot 2% in 2010 wordt verankerd in 20 woningbouwafspraken voor de periode 2005 tot 2010, af te sluiten met provincies, kaderwetgebieden, stedelijke regio's en gemeenten. In de afgelopen periode heb ik over de breedte, inhoud en methodiek van deze woningbouwafspraken en de daaraan te verbinden stimuleringsubsidies intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd met de vertegenwoordigers van de betrokken partijen: IPO, Kaderwetgebieden en VNG. Inmiddels is er in de ogen van alle betrokken partijen een goed resultaat bereikt. Van grote betekenis is dat de doelstelling om landelijk te komen tot een woningtekort van 1,5% tot 2% in 2010 door de bestuurlijke partners wordt gedeeld. Bij deze doelstelling past een landelijke woningproductie van 445 000 tot 405 000 woningen inclusief een productie van 25 000 woningen anders dan door nieuwbouw, bijvoorbeeld door verbouwing van kantoorpanden. Voor de stedelijke gebieden komt dit neer op een woningproductie van respectievelijk 358 500 tot 318 500 woningen in vijf jaar. Dit betekent dat in de stedelijke gebieden tot 2010 jaarlijks gemiddeld tussen de 71 700 en 63 700 woningen gebouwd moeten worden. Op basis van de tot nu toe door de regio aangeboden prestatievoornemens, verwacht ik een productie van bijna 380 000 woningen in het stedelijk gebied in vijf jaar. Dat is op het niveau van alle stedelijke regio's ruim 20 000 woningen meer dan voorzien in mijn doelstelling om te komen tot een tekort van 1,5% in 2010. Ik ben dan ook tevreden over de voorgenomen inzet en ambitie van de regio's. Voor overig Nederland (de gebieden buiten de stedelijke regio's) worden geen afspraken gemaakt maar mag, gelet op de ervaringen uit het verleden en de ruimte om voor natuurlijke aanwas te bouwen, eenzelfde ontspanning op de woningmarkt verwacht worden, zodat voor heel Nederland het woningtekort in 2010 tussen de 1,5% en 2% kan liggen.

Daarvoor is in overig Nederland, naast de totale productie in de stedelijke regio's, een productie van circa 87 000 woningen in vijf jaar nodig. Het gaat in de woningbouwafspraken en (eind)verantwoording steeds om bruto productieaantallen, teneinde de administratieve afhandeling eenvoudig te houden. Met sloop en dergelijke is reeds bij de berekeningen voor benodigde productie rekening gehouden.

Om de daadwerkelijke realisatie van de benodigde aantallen woningen in de stedelijke regio's te bevorderen, stel ik financiële middelen (€ 649,50 miljoen) beschikbaar op basis van het Bls (Besluit locatiegebonden subsidies). Deze middelen worden uitgekeerd op basis van daadwerkelijk geleverde prestaties en tot het door mij realistisch geachte maximum van 1,5% woningtekort. Daartoe zal elk van de 20 regio's (binnen het per regio benodigde aantal te bouwen woningen om in 2010 een woningtekort van 1,5% te bereiken) vooraf zelf aangeven hoeveel woningen volgens de eigen plannen jaarlijks gebouwd kunnen worden in de periode 2005 tot 2010. Op basis van deze door de regio zelf opgegeven fasering wordt jaarlijks vooraf, uitgaande van 65% van het aantal voor dat jaar geplande woningen, een financiële bijdrage verstrekt, ook rekening houdend met de voorbereidingskosten. Het resterende deel wordt afhankelijk van het totaal aantal werkelijk gebouwde woningen in dat jaar achteraf uitgekeerd. Op deze manier wordt betrokkenen een solide basis geboden en ontstaat tevens een forse financiële prikkel om jaarlijks voldoende woningen te realiseren. De jaarlijkse opgave van gereedgemaakte woningen door de gemeenten aan het CBS maakt het mogelijk de (landelijke en regionale) voortgang in de woningproductie te volgen. Hier zal ik partijen vervolgens op aanspreken en, indien nodig ook voor het reeds vooruitbetaalde deel, op afrekenen. Een andere wijze om de voortgang te monitoren, maar ook vooraf te kunnen sturen, is het hebben van inzicht in de beschikbare bestemmingsplancapaciteit. Met ingang van 2005 vindt jaarlijks monitoring en evaluatie plaats van de plancapaciteit in bestemmings- en streekplannen. Ik constateer dat in een aantal regio's, zoals in de provincie Brabant, al ruim aandacht besteed wordt aan deze sturing vooraf. Bij de eindverantwoording in 2010 zal ik voor alle stedelijke regio's nagaan in hoeverre de afgesproken woningproductie, waarvoor rijkssubsidie verstrekt is, is gerealiseerd dan wel achtergebleven. Afhankelijk van de mate van achterstand worden woningen die gebouwd worden in 2010 nog meegeteld voor de woningbouwrealisatie en daarmee voor rijkssubsidie. Dit geldt onder de voorwaarde dat, in het geheel van de stedelijke regio's in Nederland, per 1 januari 2010, een gemiddeld woningtekort van maximaal 2% gerealiseerd is. Ik stimuleer op deze wijze de voortgang van de woningproductie, ook voor de woningen die in 2009 in aanbouw zijn genomen, maar pas in 2010 worden opgeleverd.

Tijdens de voorbereiding van de woningbouwafspraken is tevens een belangrijk uitgangspunt geweest dat woningen niet dubbel gesubsidieerd worden. Dit betekent dat voor het aantal woningen, waarvoor eerder reeds financiële middelen beschikbaar zijn gesteld, maar die op 1 januari 2005 nog niet gerealiseerd zijn, niet opnieuw rijkssubsidie wordt verstrekt. De woningen die reeds gesubsidieerd zijn, moeten uiteraard nog wel gebouwd worden en worden daarom meegenomen in de totale opgave tot 2010.

De afgelopen periode is en wordt door de accountmanagers van VROM overleg gevoerd met de afzonderlijke regio's over de fasering en concrete invulling van (realistische) productieplannen. Voorts gaan zij na op welke regiospecifieke punten het convenant maatwerk behoeft. Parallel aan deze werkzaamheden is in nauw overleg met vertegenwoordigers van IPO, VNG en Kaderwetgebieden de generieke tekst opgesteld die voor alle 20 te ondertekenen convenanten zal gelden. Daarin gaat het overigens niet

alleen om woningaantallen, maar ook om de samenhang met Milieu, Openbaar Vervoer en Infrastructuur en Groen. Omdat een heldere formulering van de tekst in het belang is van alle betrokkenen zijn er op dit moment nog geen convenanten met regio's ondertekend, ook omdat de betrokken actoren behoefte hebben aan regionale (bestuurlijke) afstemming en voorbereiding van de ondertekening. Door parallel te werken aan basistekst van het convenant en regiospecifieke zaken verwacht ik deze maand de eerste convenanten te ondertekenen. Mijn streven is er op gericht om op 9 november a.s. het congres over de Bouwprognoses in Lelystad te benutten om het totaal van de woningbouwafspraken te kunnen presenteren.

Naast de regiospecifieke inkleuring, bleek gedurende het gevoerde overleg dat in enkele regio's nog bijzondere situaties bestaan die eerst besproken moesten worden omdat daarvan effecten kunnen optreden op het totale landelijke beeld. De provincie Limburg bijvoorbeeld is de enige regio waar de bevolking afneemt. Deze omstandigheid is verwerkt in de berekeningssystematiek voor het vaststellen van de bouwbehoefte per regio waardoor op beperkte schaal het bouwen in de steden, zoals Maastricht, gestimuleerd blijft. Over dit punt hebben we intussen een goede afspraak kunnen maken. Over enkele andere zaken in de provincie Limburg wordt op dit moment nog nader gesproken. In de regio Groningen was in 1997 alleen de gemeente Groningen convenantpartner, terwijl dat nu de regio Groningen-Assen is en in Zeeland moesten de afspraken inzake het KSG-terrein in Vlissingen gestand worden gedaan. Met deze twee regio's is hierover overleg gevoerd en we zijn hierover tot goede afspraken gekomen.

Onder ogen is ook gezien dat een enkele regio onvoldoende mogelijkheid ziet zelf genoeg woningen te bouwen tot een tekort van maximaal 1,5%. Omdat dit zich met name voordoet in de stadsregio's van Amsterdam en Rotterdam wil ik het zoeken naar oplossingen op een hoger, maar nog wel samenhangend, schaalniveau mogelijk maken. Daar waar bijvoorbeeld de Stadsregio Rotterdam (SRR) geen mogelijkheid ziet te bouwen tot maximaal 1,5% tekort, bieden de regio's Haaglanden en Drechtsteden juist aan meer dan de eigen opgave en dus compenserend te bouwen. Op Noordvleugel-niveau is een vergelijkbare ontwikkeling gaande. Ik spreek mijn waardering uit voor de inspanningen die momenteel worden verricht door de betreffende provincies, kaderwetgebieden en gemeenten om binnen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een oplossing te vinden.

Zodra bovenstaande regionale punten uitgekristalliseerd zijn, kan overgegaan worden tot ondertekening.

Hiermee bestaat duidelijkheid over de woningbouwopgave voor de periode 2005–2010, op zowel landelijk als regionaal niveau, de inzet van de financiële middelen door het Rijk daarbij en is er een kader voor de uitvoering gegeven.

Stimuleren eigenbouw

Eigenbouw verdient een grotere rol op de Nederlandse woningmarkt, omdat het een optimaal middel is om woonwensen van burgers te realiseren. Daarnaast vormt eigenbouw ook een mogelijkheid om de bouwproductie een extra impuls te geven. Omdat het aandeel eigenbouw in de stedelijke regio's over het algemeen aanzienlijk lager is dan in overig Nederland, heb ik besloten om een deel (€ 42,5 mln.) van het totaalbudget dat beschikbaar is voor het aanjagen van de woningproductie cq. de woningbouwafspraken af te zonderen om daarmee eigenbouw binnen de stedelijke regio's te stimuleren. Ook hier doe ik dat op basis van het principe «premie op presteren». Voor elke stedelijke regio is een drempel-

eigenbouw bepaald op basis van het gemiddelde aandeel in de productie dat in de afgelopen jaren in eigenbouw is gerealiseerd. Voor het meerdere boven die drempel in de periode 2005 tot 2010 stel ik een stimuleringsbedrag beschikbaar van € 1600 per woning, bovenop de algemene Bls-bijdrage in het kader van de woningproductie.

Daarnaast is in 2003 het Informatiecentrum Eigen Bouw (ICEB) gestart met een financiële bijdrage van VROM. Dit centrum heeft als doel om burgers en gemeenten bij te staan bij de uitvoering van eigenbouw. De feitelijke dienstverlening wordt geleverd door het Architectuur Lokaal, het Bouwcentrum, de Vereniging Eigen Huis en het SEV. Met deze participanten worden acties afgesproken om de eigenbouw hoger op de agenda te plaatsen. Naast kennisoverdracht gericht op beleid en projecten met betrekking tot de particuliere woningbouw, enquêteert het InfoCentrum tweemaal per jaar alle Nederlandse gemeenten op hun aanbod van bouwkvavels.

Uit de laatste gegevens van deze «kavelbank» blijkt dat er in de afgelopen jaren een flinke toename van door de gemeenten uitgegeven bouwkvavels is. Het aandeel gemeenten dat opgeeft zelf bouwkvavels uit te geven is gestegen van 32% in 1999 naar 55% (van alle gemeenten) in 2004. De bouwkvavels worden in alle provincies aangeboden, zowel in landelijke gebieden als in de steden. In het kader van de Woningbouwafspraken 2005–2010 wordt getracht om nog meer stedelijke gemeenten te bewegen om bouwkvavels uit te geven.

Investerings door verhuurders in relatie tot de kabinetsvoornemens huurbeleid

Zoals ik ook in het Algemeen Overleg van 24 juni jl. met u heb besproken, is de implementatie van onderdelen van de modernisering van het huurbeleid afhankelijk van de mate waarin verhuurders door middel van investeringen in nieuwbouw daadwerkelijk een bijdrage leveren aan ontspanning op de woningmarkt. IJkmoment daarvoor is 1 januari 2008. De samenhang tussen de investeringen van verhuurders en de woningbouwafspraken zie ik als volgt.

Wanneer de woningbouwafspraken begin 2010 volgens planning zijn uitgevoerd, zal het woningtekort in het totaal van de stedelijke regio's teruggebracht zijn tot 1,5%. In het voorgaande gaf ik reeds aan dat de regio's in de woningbouwafspraken zelf de fasering van de daarvoor benodigde woningbouw invullen. Op basis van de daarover tot nu toe bekende gegevens en Bouwprognoses verwacht ik dat het woningtekort begin 2008 kan zijn teruggebracht tot circa 2%. Daarmee komt het woningtekort binnen de bandbreedte die ik in mijn brief van 30 september 2003 heb aangegeven als ambitie voor terugdringing van het tekort (1,5 tot 2% in 2010).

Met de vertegenwoordigers van de verhuurders ben ik thans in overleg over hun bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort en de wijze waarop dat vormgegeven zal worden. In de eerstvolgende brief over de Modernisering van het huurbeleid informeer ik u terzake verder.

Regionale afstemming

De regionale samenhang in de omvang en samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's is belangrijk. Tijdens het debat over het eindrapport van de commissie Blok heeft de Kamer het belang van het doorbreken van de ruimtelijke segregatie in de steden nog eens onderstreept en in een motie (motie Bos c.s.) de regering gevraagd de in haar ogen bestaande vrijblijvendheid wat betreft het integratiebeleid te doorbreken.

In de motie verzoekt de Kamer de regering zeker te stellen dat het woningaanbod in de huur- en koopsector voor de midden en hogere inkomensgroepen in de achterstandswijken van de grote steden toeneemt. Tevens

wordt aan de regering gevraagd zeker te stellen dat bindende afspraken tot stand komen over een grotere bijdrage van randgemeenten aan de huisvesting van lage inkomensgroepen.

Het rijk hanteert het uitgangspunt dat de randgemeenten rond grote steden dienen bij te dragen aan de huisvesting van de lage inkomensgroepen. Dit betekent dat zowel bij de woningbouwafspraken als bij de Meerjarenontwikkelingsprogramma's (MOP's) die in het kader van ISV worden opgesteld de regionale samenhang dient te zijn gewaarborgd. In dit kader zullen de woningcorporaties – mede tegen de achtergrond van de kabinetsvoornemens rond het huurbeleid – een belangrijke bijdrage leveren door de bouw van sociale huur- en koopwoningen.

De samenhang hierbij is als volgt:

- Met het ondertekenen van de woningbouwafspraken verklaren partijen dat zij onderling afspraken maken over de regionale afstemming van het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma in de regio en daarmee over de bijdrage van de randgemeenten aan de huisvesting van lage inkomensgroepen. De ondertekening van de afspraak door de grote steden is mede bedoeld om te waarborgen dat juist naar het inzicht van die grote steden de bijdrage van de randgemeenten voldoende is. Ik weet dat in veel regio's het gesprek hierover volop gaande is en dat in een aantal regio's ook al overeenstemming is bereikt. In die situatie waarin partijen het hierover niet eens worden zal ik ze aan tafel vragen en zonodig interveniëren.
- Zoals ik hiervoor al aangaf zullen gemeenten en corporaties dit najaar afspraken maken over de bijdrage van de corporaties aan de realisatie van de woningbouwafspraken en over de onderlinge verdeling van de inzet van de corporaties binnen de regio.
- In het kader van GSB/ISV is onder meer op het gebied van de woningbouwprogramma's regionale afstemming vereist. De hoofdlijnen van deze afspraken worden opgenomen in het MOP. Provincie- en regiobesturen adviseren het rijk over deze afstemming. Verder bevat het MOP van de grote gemeenten inzicht in het woningbouwprogramma van de gemeenten zelf. Daaruit moet blijken hoe zij invulling geven aan een van de centrale doelstellingen van het Grotestedenbeleid: het binden van de midden- en hogere inkomens aan de stad.
- Onderdeel van het Actieprogramma Herstructurering is de 56-wijken aanpak. Over de voortgang daarbij heb ik u geïnformeerd in een afzonderlijke brief d.d. 17 september 2004. De plannen voor die wijken laten zien dat er een forse impuls wordt gegeven aan de gewenste differentiatie van de woningvoorraad in die wijken.

Langs deze lijnen moet zeker zijn gesteld dat de randgemeenten hun bijdrage aan de huisvesting van de lagere inkomensgroepen leveren en dat de steden zelf bouwen voor een voldoende woningaanbod voor de midden- en hogere inkomensgroepen. Medio 2005 verwacht ik, op basis van de woningbouwafspraken, de ISV-MOP's én de definitieve inzet van de verhuurders de Kamer een compleet beeld te geven van de manier waarop een en ander is ingevuld.

Aanjaagteams

Omdat de ervaringen met de aanjaagteams Nieuwbouwproductie positief zijn, kondigde ik in mijn brief van 30 september 2003 aan de inzet van de aanjaagteams te continueren en te verbreden.

De aanpak van de aanjaaglocaties heeft er eerder toe geleid dat ook andere partijen initiatieven hebben ontplooid om de woningbouwproductie te versnellen. Op een aantal locaties, o.a. in Haarlemmermeer, Hendrik Ido Ambacht en Heerhugowaard, is bereikt dat gemeenten en ontwikkelaars de eigen (fasering van de) woningbouwprogrammering (soort/prijs van woning) hebben herzien. Er worden binnen het

programma segmenten naar voren geschoven die beter in de markt liggen of er vinden verschuivingen van de koop- naar de huursector plaats. Het overleg en de relatie tussen betrokken partijen op diverse locaties hebben door de Aanjaagteams een impuls gekregen (Groningen en Hendrik Ido Ambacht). Ook hebben ze op diverse manieren een rol gespeeld bij het oplossen van knelpunten tussen partijen op het gebied van grondverwerving (Vlissingen, Utrecht en Amsterdam) en van oplos-singen voor planologische procedures (bijv. Den Bosch) en (milieu) regelgeving (bijv. Rotterdam, Amsterdam, Vlissingen).

De locaties waar ik in april dit jaar nieuwe aanjaagteams heb ingesteld, liggen in Alkmaar (diverse binnenstedelijke locaties), Amersfoort (Eemkwartier), Arnhem (Schuytgraaf), Sittard-Geleen (diverse locaties), Venlo (Centrum Zuid), Zaanstad (Saendelft), Zwijndrecht/Dordrecht (Spoorzone) en Zwolle (Stadshagen). Daarnaast wordt aangehaakt bij lopende initiatieven in de provincies Gelderland, Overijssel en Noord-Holland.

Ter ondersteuning van de lokale partijen zetten VROM-accountmanagers en externe deskundigen zich in de regio in om op deze locaties belemmeringen weg te nemen en daarmee de condities voor de woningbouwproductie te verbeteren. Criteria die gehanteerd zijn bij de keuze voor de nieuwe locaties zijn onder andere de mate van achterstand, de ligging (in een regio waar het woningtekort meer dan 2% is), de mogelijkheid daadwerkelijk versnelling aan te brengen en het draagvlak bij lokale bestuurders. Op bovenstaande locaties moet het mogelijk zijn binnen één à anderhalf jaar tijd de condities voor de woningbouwproductie te verbeteren.

Tot slot

Zodra de woningbouwafspraken definitief ondertekend zijn, informeer ik u nader over het exacte aantal woningen dat volgens opgave van de regio's tot 2010 gebouwd zal kunnen worden. Tot op heden ben ik tevreden over de inzet en ambitie van de regio's. Ik verwacht op 9 november, tijdens het congres in Lelystad, het definitieve overzicht van de woningbouwafspraken te kunnen presenteren. Een afschrift van de ondertekende convenanten wordt u, zodra ze alle 20 ondertekend zijn, toegezonden. Een overzicht van de stand van zaken met betrekking tot de overige maatregelen ten behoeve van de woningbouwproductie vindt u in de bijlage bij deze brief.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker

Ruimte voor wonen

De Nota Ruimte is op 23 april jl. door het Kabinet vastgesteld en is op 28 juni jl. in een algemeen overleg op hoofdlijnen met uw Kamer besproken. In de nota wordt meer ruimte aan andere overheden en private partijen gegeven en worden belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen weggenomen. Zo ook ten behoeve van de realisatie van woningbouw. Zo krijgen alle gemeenten – binnen de in de Nota Ruimte genoemde kaders – de mogelijkheid om te bouwen overeenkomstig de natuurlijke bevolkingsaanwas, volgens de migratiesaldo nul benadering. Provincies en gemeenten zijn daarbij verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor meer wonen. Om die reden zal dit jaar, net als vorig jaar, door VROM onderzoek verricht worden naar de beschikbare en harde streek- en bestemmingsplan-capaciteit. Vanaf volgend jaar is het de bedoeling dat de convenant-partners van de woningbouwafspraken zelf verantwoordelijk worden voor de aanlevering van de gegevens. De wijze waarop dit wordt geregeld zal in de woningbouwafspraken 2005 tot 2010 worden vastgelegd.

Grondbeleid

Naast de totale hoeveelheid ruimte voor wonen, is ook het grondbeleid van belang. Naar aanleiding van de Nota Grondbeleid is de wetgeving hiervoor aangepast. Hier kan met name gewezen worden op de uitbreiding van het toepassingsbereik van de Wet voorkeursrecht gemeenten naar alle gemeenten. Verder wordt gewerkt aan de Grondexploitatiewet. Naar verwachting kan het wetsvoorstel hiertoe in het eerste halfjaar van 2005 aan de Tweede Kamer worden aangeboden. De Grondexploitatiewet gaat onderdeel uitmaken van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening en treedt tegelijkertijd in werking.

De bevordering van concurrentie op ontwikkelingslocaties is de afgelopen jaren onderwerp geweest van meerdere onderzoeken en studies. Op korte termijn komt het Kabinet met een separate brief aan de Kamer waarin de uit de Nota Grondbeleid komende vraag wordt beantwoord of sprake zou moeten zijn van een wettelijke verplichting tot marktselectie in concurrentie indien de gemeente de toekomstige bouwgrond in handen heeft. De brief zal ook ingaan op de vraag of een ontkoppeling van eigendom en ontwikkelingsrechten wordt voorgestaan, in geval marktpartijen de grond in handen hebben.

Daarnaast is er naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad een voorstel tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingediend die het mogelijk maakt dat gemeente en projectontwikkelaar overeenkomsten kunnen sluiten over afwenteling van planschade. Op verzoek van zowel de gemeenten als de ontwikkelaars heeft het Kabinet een wetsvoorstel, waarmede aan de tot dan toe gebruikelijke overeenkomsten een expliciete wettelijke basis wordt gegeven, met spoed in procedure gebracht. In beginsel zal deze wetswijziging op 1 januari 2005 in werking treden.

Herijking wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving wordt breed gezien als een cruciale belemmering bij de voortgang van de woningproductie. Knelpunten liggen voor een groot deel bij ingewikkelde en langdurige procedures die de voortgang belemmeren en soms tot stagnatie op bepaalde locaties leiden. Hieronder wordt ingegaan op de stand van zaken van de inzet van VROM hierbij, onderscheiden naar resultaat op de korte en langere termijn.

Korte termijn

Versnelde locatieontwikkeling is ook binnen de bestaande wet- en regel-

geving mogelijk. Het zijn met name provincies en gemeenten zelf die deze versnelling kunnen realiseren. Zo blijkt uit de pilot met de gemeente Rotterdam en de provincie Zuid-Holland die onlangs is afgerond. De resultaten – concrete versnellingsmogelijkheden – zijn breed uitgedragen, en hebben er onder andere toe bijgedragen dat steeds meer provincies zelf dereguleringsmaatregelen voorbereiden. Eind 2004 worden de resultaten van een vergelijkbare pilot (vergunningenmanagement) met de provincie Overijssel verwacht.

Door de verandering van het welstandstoezicht door gemeenten per 1 juli 2004 (Woningwet) dienen gemeenten over een welstandsnota te beschikken willen zij welstandstoezicht kunnen uitoefenen. Hierdoor wordt de uniformiteit bevorderd en wordt op voorhand meer duidelijkheid gegeven over vereisten. Vertraging bij de bouw als gevolg van onduidelijkheid van welstandseisen zoals tot nu toe wel voorkwam kan daarmee vermeden worden. Daarnaast heeft ten gevolge van deze wetswijziging bijna een kwart van de gemeenten een deel van het grondgebied welstandsvrij of welstandsluw gemaakt. Twee gemeenten hebben inmiddels besloten helemaal geen welstandseisen meer te stellen. Ik beschouw dit als een eigen verantwoordelijkheid van de gemeente.

Met Rotterdam en Amsterdam heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden over milieuknelpunten bij woningbouw. In dat overleg zijn deze knelpunten geïnventariseerd en is gezamenlijk naar oplossingen gezocht. Daarbij is gebleken dat veel milieuknelpunten (vnl. op het gebied van geluidswetgeving) lokaal oplosbaar zijn. Voor de resterende knelpunten wordt onderzocht of hiervoor oplossingen gevonden moeten worden in de rijks wet- en regelgeving.

Over de vormgeving van de implementatie van het verdrag van Malta (archeologie) heeft overleg met het ministerie van OCW plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een voorstel tot wetgeving dat zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende (bouw)vergunning en bestemmingsplan-procedures zodat voor bodemverstoring (b.v. ten behoeve van woningbouw) geen extra, en dus vertragend, vergunningcircuit nodig is. Daarnaast wordt met OCW overlegd over de zogenoemde «voorbeschermt» bij de aanvraag voor een monumentenstatus zoals gesteld in de Monumentenwet 1988, waardoor onnodige vertraging bij locatie-ontwikkeling kan optreden. Doordat OCW op dit moment een strengere selectie bij de aanwijzing van monumenten toepast, zal het aantal gevallen van «voorbeschermt» afnemen.

Ten aanzien van het milieudossier Radonstraling is – conform de wens van de bouwwereld – besloten, (vooralsnog) geen aanvullende regelgeving op te stellen om tot een standstil van straling in de woning te komen. In plaats daarvan hebben de toeleveranciers van de bouw als harde resultaatsverplichting op zich genomen er voor te zorgen dat de stralingsafgifte van bouwmaterialen in de toekomst niet toeneemt. In dat verband zullen monitoringprogramma's worden uitgevoerd en zal door extra communicatie het belang van een goede ventilatie in de woning onder de aandacht van de burger worden gebracht. Ook voor het milieudossier Hoogspanningslijnen wordt niet op voorhand tot aanvullende regelgeving overgegaan maar wordt met de betrokken sectoren overlegd over de voor- en nadelen van de verschillende oplossingsrichtingen.

Ten einde op de middellange termijn tegemoet te komen aan de ervaren knelpunten met betrekking tot VROM-regelgeving wordt thans de Interim-wet Stad- en milieubenadering voorbereid. Volgens planning zal het wetsvoorstel in het najaar ter behandeling aan de Tweede Kamer worden aangeboden. Na inwerkingtreding biedt de Interimwet alle gemeenten de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van bepaalde (milieu)regelgeving. De Interimwet zal tevens een coördinatie-

regeling bevatten, waarmee gemeenten (woningbouw)projecten versneld kunnen realiseren door de totstandkomings- en uitvoeringsbesluiten (zoals wijziging bestemmingsplan, bouw- en sloopvergunningen) tegelijkertijd te laten doorlopen en de beroepsprocedure(s) te bundelen.

Gebleken is dat complexiteit van regelgeving een vertragende factor voor woningbouw is. Als uitwerking van de Taskforce Woningbouw brengt de VNG naar verwachting eind 2004 een Werkwijzer Woningbouw uit, waarin voor gemeenten en andere bij de bouw betrokken partijen inzichtelijk wordt gemaakt welke procedures en vergunningen in de verschillende fasen van een locatieontwikkeling nodig zijn. Hierdoor is het mogelijk het benodigde (bouw)proces goed af te stemmen en waar mogelijk te stroomlijnen en te versnellen.

Lange termijn

Voor de aanpak van de overige knelpunten zijn wetswijzigingen nodig, waardoor resultaten pas op langere termijn behaald kunnen worden. Bij de vaststelling van de uitvoering van de Herijking VROM-regelgeving is prioriteit toegekend aan die wet- en regelgeving die relevant is voor de woningbouwproductie. Ik heb u hierover in mijn brief van 23 december 2003 bericht. Het gaat hierbij om o.a. geluidhinderregelingen, aanpassing van de Wet geluidhinder in integratie in de Wet milieubeheer, aanpassing van de MER, integratie van de Wet bodembescherming in de Wet milieubeheer, landelijk uniformeren van brandweervoorschriften en aanpassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Daarnaast wordt gewerkt aan de instelling van de VROM vergunning waarbij veel nu benodigde vergunningen in een proces worden kunnen worden afgehandeld. Hierover zult u binnenkort een brief ontvangen. De resultaten hiervan zijn echter pas over een paar jaar zichtbaar, zo is de invoering van één integrale VROM-vergunning in 2007 voorzien. In mijn brief van 2 september jl. heb ik u over de voortgang van de herijking, met name over de gestelde prioriteiten in het programma, bericht.

Effect op langere termijn geldt ook voor een aantal andere – voor de woningproductie – belangrijke in voorbereiding zijnde wetswijzigingen, zoals de nieuwe Wro (2007), en de aanpassingen door het ministerie van LNV aan de Vogel- en Habitatrichtlijn a.g.v. de voorstellen dienaangaande gedaan in het kabinetsstandpunt over het hierover gehouden Interdepartementale Beleids Onderzoek.