

Vergaderjaar 2001–2002

27 559

Nota Mensen, wensen, wonen

Nr. 30

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juli 2002

Hierbij doe ik u het eindrapport van de door mij ingestelde commissie *Kosten en kostendragers van transformatie van wijken* toekomen¹. In november 2001 heb ik u een kopie van het instellingsbesluit van deze commissie, die is ingesteld naar aanleiding van afspraken in het *Nationaal Akkoord Wonen 2001–2005* doen toekomen.

In voorliggende brief geef ik mijn reactie op het eindrapport van de commissie in een wat bredere context: de financiering van de stedelijke vernieuwing de komende jaren. Voorliggende brief is reeds aangekondigd in en sluit aan op de brief «*Mensen, Wensen, Wonen*»: *de implementatie*, die ik op 21 februari 2002 naar u gestuurd heb².

Kort samengevat is mijn reactie als volgt. De afgelopen maanden heeft de burger met kracht aandacht gevraagd voor de aanpak van knelpunten in onze samenleving, met name in de steden. Deze ontwikkeling onderschrijft naar mijn mening de urgentie van het stedelijke vernieuwingsbeleid: de aanpak van wijken met (te verwachten) problemen én het maken van een kwaliteitsslag om midden- en hogere inkomens vast te houden in de steden. Voor de aanpak van wijken met (te verwachten) problemen is tot 2010 geld gereserveerd door het Rijk. Dit geld blijft in beginsel onverkort hard nodig. Een belangrijk onderdeel van de stedelijke vernieuwing is de transformatie van wijken.

De commissie *Kosten en kostendragers van transformatie van wijken* heeft de opdracht gekregen de transformatieopgave (vasthouden van midden- en hogere inkomens) uit de nota *Mensen, Wensen, Wonen* door te rekenen. Deze commissie heeft becijferd dat in theorie de transformatieopgave een positief saldo kent. Voorwaarde daartoe is dat in voldoende mate verevening van gelden tussen locaties en partijen plaatsvindt. De mogelijkheden om verevening verder te stimuleren, worden door mij momenteel verkend. In 2003, bij het maken van de verstedelijkingsafspraken, moet het beeld hierover duidelijk zijn.

¹ 27 559, nr. 29.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Beleidsopgave stedelijke vernieuwing

Alvorens in te gaan op de financiële kanten van de stedelijke vernieuwing, hecht ik eraan de beleidsopgave kort de revue te laten passeren.

In de jaren zeventig is besloten om te starten met het integraal aanpakken van verpauperde, vooroorlogse wijken. Wijken met veel woningen die in slechte bouwkundige staat verkeerden. Uitgangspunt bij het aanpakken van deze wijken was dat zowel de woningen als de woonomgeving aangepakt moesten worden.

Begin jaren negentig is in de nota *Beleid voor Stadsvernieuwing in de toekomst* (Belstato) nog eens vastgelegd dat de stadsvernieuwing (het inhalen van achterstanden) een eindige opgave is. In de loop van de jaren negentig ontstond hierbij het besef dat – om te voorkomen dat nieuwe stadsvernieuwingswijken zouden ontstaan – een preventieve herstructureringsoperatie van start zou moeten gaan. Daar zou de nadruk moeten liggen op de aanpak van naoorlogse wijken met een eenzijdig woningbestand. Ook hier gaat het, net als bij de stadsvernieuwing, om een integrale opgave die zowel de woningen als de woonomgeving betreft.

De opgaven met betrekking tot het afronden van de stadsvernieuwing en het starten van de herstructurering zijn neergelegd in de nota *Stedelijke Vernieuwing* die in 1997 is verschenen. Bij de kabinetsformatie in 1998 is het in de nota *Stedelijke Vernieuwing* geraamde en tevens beschikbare budget (8,35 miljard gulden¹ voor het tijdvak 1996–2010) aangevuld met 2,25 miljard gulden voor stedelijke vernieuwing. Met deze gelden zouden ongeveer 210 probleemwijken integraal kunnen worden aangepakt.

De genoemde gelden worden – tezamen met rijksbijdragen voor zaken als bodemsanering, groen in en om de stad, bedrijvigheid in de wijk – voorzover het de budgetten vanaf 2000 betreft aan gemeenten ter beschikking gesteld via het Investeringsbudget *Stedelijke Vernieuwing* (ISV) in de periode 2000 tot en met 2009, een van de drie pijlers van het GSB. Dit gebeurt in twee tranches: voor het tijdvak 2000 t/m 2004 en voor het tijdvak 2005 t/m 2009. Het ISV behelst de vergaande ontkokering van budgetten en verantwoordingsstructuren, met als kern meerjarige visies en programma's van gemeenten. Visies die 10 jaar betreffen en programma's die 5 jaar betreffen. De steden – naast de 30 rechtstreekse gemeenten ook 111 niet-rechtstreekse programmagemeenten en de overige (project)gemeenten – kunnen zo optimaal inspelen op lokale omstandigheden, waarbij een belangrijke procesvoorwaarde is dat de burger betrokken wordt bij het opstellen van het meerjaren ontwikkelingsprogramma. Het ISV is de afgelopen maanden in diverse notities² genoemd als sturingssystematiek die navolging verdient en verder uitgebouwd zou moeten worden. In 2000 zijn – voor de 30 rechtstreekse gemeenten (G30) onder de vlag van het grotestedenbeleid (GSB) – aan 141 gemeenten ISV-gelden toegekend voor de periode tot en met 2004 op basis van de gemeentelijke meerjaren ontwikkelingsprogramma's.

In de nota *Mensen, Wensen, Wonen (2000)* wordt geconstateerd dat midden- en hogere inkomens uit de stad wegtrekken naar omliggende gemeenten, onder meer omdat er onvoldoende aanbod is van woonmilieus waar zij zich willen vestigen. Dit zorgt ervoor dat de bevolkings-samenstelling in de stad eenzijdig wordt, waardoor het sociale en financiële draagvlak smal wordt. Om dit tegen te gaan, is volgens de nota een belangrijke kwaliteitsslag nodig: wijken die weinig aantrekkingskracht hebben, zouden moeten worden omgevormd (getransformeerd) tot aantrekkelijke wijken. Onder andere moet het overschot van onaantrekkelijke buitencentrum wijken getransformeerd worden naar groene of centrumstedelijke woonmilieus. Naast ingrepen in de openbare ruimte en voorzieningen is daarvoor sloop, samenvoeging en nieuwbouw van woningen nodig.

¹ Net als in het eindrapport van de commissie Kosten en kostendragers van transformatie van wijken worden bedragen in guldens genoemd.

² Dit gebeurt onder andere in de recente adviezen van de VROM-raad, de Raad voor het Openbaar Bestuur/ Raad voor Financiële Verhoudingen en de Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling over de toekomst van het GSB (2001).

De extra transformatieambitie heb ik het afgelopen jaar met 20 regio's besproken. In deze gesprekken heb ik, mede namens diverse andere bewindspersonen, intentie-afspraken gemaakt met provincies, kaderwetgebieden en steden over het ambitieniveau op het terrein van onder meer de transformatieopgave. Deze intentie-afspraken heb ik u doen toekomen op 18 maart jongstleden. Onderdeel van de afspraken is dat in 2003 gekomen wordt tot definitieve afspraken over de verstedelijking tot 2010 waaronder de extra ambitie uit de nota *Mensen, Wensen, Wonen*. In deze intentie-afspraken heb ik onder andere afgesproken dat daarmee in 2003 de beleidsmatige herijking van de in 1997/1998 gemaakte VINAC-uitvoeringsafspraken wordt afgerond. Bij deze herijking gaat het er om dat nieuwe beleidsinzichten verwerkt worden in de regionale opgave. De vier belangrijkste beleidsaspecten inzake wonen zijn: versterkte inzet op stedelijke transformatie, vergroting van het aandeel particulier opdrachtgeverschap, vergroting van het eigen woningbezit (in het bijzonder voor huishoudens met lage inkomens) en versterking van de sociale pijler. In mijn brief van 21 februari jongstleden heb ik u daarover uitvoerig geïnformeerd.

Ik constateer dat de beleidsopgaven – het aanpakken van wijken met grote leefbaarheidproblemen en het maken van een kwaliteitsslag om midden- en hogere inkomens voor de stad te behouden – onverminderd noodzakelijk zijn. Wel moeten de oorspronkelijke ambities op een aantal aspecten worden bijgesteld. Hier ben ik reeds uitvoerig op ingegaan in mijn eerdergenoemde brief aan u d.d. 21 februari jongstleden.

Financiële aspecten van de beleidsopgave

De stadsvernieuwing was een relatief dure opgave, omdat rijks gelden werden toegekend voor zowel het aanpakken van de woningen als het aanpakken van de woonomgeving. Bij de herstructureringsopgave veranderden de uitgangspunten ten aanzien van de inzet van rijks gelden. De rijksmiddelen moeten zich bij de herstructurering met name richten op de (her)inrichting van de openbare ruimte bij de stedelijke vernieuwing. Dit laatste omdat woningcorporaties en andere private partijen in staat worden geacht de woningen aan te pakken zonder overheidsbijdragen. Daarnaast spoort deze benadering met de verantwoordelijkheidsverdeling: beheer en inrichting van openbare ruimte is primair een gemeentetaak, terwijl de bouw en beheer van woningen tot de primaire verantwoordelijkheid van de woningcorporaties, andere verhuurders, projectontwikkelaars en eigen woningbezitters behoren. Inclusief de intensivering die bij de kabinetsformatie in 1998 heeft plaatsgevonden, is er voor de periode 2000 t/m 2009 via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) circa 6 miljard gulden beschikbaar voor herstructurering en het afronden van de stadsvernieuwingsopgave. Deze gelden richten zich niet op het *beheer* van de openbare ruimte, wat ten principale een primaire gemeentetaak is. Het rijks geld ondersteunt de gemeentelijke taken op het terrein van de (her)inrichting van openbare ruimte.

Met betrekking tot de transformatieopgave zoals die in de nota *Mensen, Wensen, Wonen* is vastgelegd gelden de volgende financiële uitgangspunten. De aanname in de nota is dat – door zoveel mogelijk gebruik te maken van de beschikbare potenties van de wijken – de opgave met weinig overheidsmiddelen kan worden gefinancierd. Feitelijk wordt uitgegaan van een één-saldo-benadering voor de totale transformatieopgave: de kosten en opbrengsten van alle betrokken partijen op het terrein van zowel de woningen als een deel van de openbare ruimte worden als één geheel benaderd. Het uitgangspunt hierbij is dat alleen bij een grootschalige aanpak burgers en instellingen bereid zijn om geld te investeren in

een kwaliteitsslag. Er wordt in deze nota – gezien dit uitgangspunt van grootschalige aanpak – geen rijksbijdrage voor de transformatieopgave voorzien, anders dan voor sociaal flankerende maatregelen.

De commissie Kosten en kostendragers van transformatie van wijken

Op 16 november 2001 heb ik op grond van het *Nationaal Akkoord Wonen 2001–2005* de commissie *Kosten en kostendragers van transformatie van wijken* ingesteld – met als voorzitter de voormalige president van de Algemene Rekenkamer mr. H.E. Koning – met de opdracht de aan de nota *Mensen, Wensen, Wonen* ten grondslag liggende financiële raming ten aanzien van de transformatieopgave van wijken (vasthouden van midden- en hogere inkomens) te bezien en aanbevelingen te doen over de kostendragers. De commissie heeft de uitgangspunten van de nota *Mensen, Wensen, Wonen* gehanteerd, zowel ten aanzien van de omvang van de opgave, als ten aanzien van de ramingsystematiek. De commissie heeft dus niet gekeken naar de opgave van de nota *Stedelijke vernieuwing* (aanpak van probleemwijken).

De commissie onderschrijft in bijgaand eindrapport de aannames die, zoals hiervoor geschetst, gold bij de totstandkoming van de nota *Mensen, Wensen, Wonen*: de transformatieopgave kent als geheel een positief saldo. Het rekensaldo 2002 bedraagt circa 17 miljard gulden. Met andere woorden: als alle kosten en opbrengsten van alle onderdelen van de transformatieopgave van alle actoren (zoals gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars) worden gesaldeerd, is er een positief saldo van circa 17 miljard gulden. De commissie plaatst echter wel een aantal belangrijke kanttekeningen en doet twee aanbevelingen.

De belangrijkste kanttekeningen zijn:

1. *het belang van de verkoop van huurwoningen*: indien de verkoopambitie van de nota *Mensen, Wensen, Wonen* niet gehaald wordt, maar de huidige trend (landelijk 13 000 woningen per jaar) zich voortzet, dan dalen de opbrengsten met circa 18 miljard gulden. Het positieve saldo slaat dan dus om naar een negatief saldo.
2. *afhankelijkheid van de markt*: elk procent verandering in de kooprijzen van woningen betekent een verandering in het saldo van circa 2,2 miljard gulden. In feite geeft de commissie hiermee aan dat elke raming een momentopname is. Aan de opbrengstenkant zijn de kooprijzen van woningen een belangrijke variabele, al is er in ieder geval een forse groei in de laatste jaren. Aan de kostenkant betreft dit de nu sterk stijgende bouwkosten.
3. *niet alle relevante kosten zijn opgenomen in de ramingen*: er is bijvoorbeeld in de ramingen geen rekening gehouden met geld voor milieu (bodemsanering, geluid, luchtkwaliteit), ruimte maken (overkluisen) en economische aspecten. Daarnaast is de (her)inrichting van de openbare ruimte alleen opgenomen in de ramingen bij die delen van de transformatie die nieuwbouw en of sloop/ nieuwbouw betreffen. Ook de kosten van het renoveren van woningen zijn niet in de ramingen opgenomen.
4. *het is geen landelijke opgave met één kas*: de landelijke transformatieopgave bestaat in de praktijk uit honderden deelopgaven, die elk hun eigen financiële plaatje kennen. Er zijn wijken die met een positief saldo getransformeerd kunnen worden, maar ook wijken waar het saldo van de opgave negatief is. Er is geen waarborg dat de «winsten» van de wijken met een positief saldo naar de wijken met het negatieve saldo vloeien. Immers, dit is gelet op het instrumentarium en de veelheid aan betrokken partijen moeilijk afdwingbaar. Hierdoor ontstaat het gevaar dat alleen de transformatie van wijken met een positief saldo ter hand zal worden genomen. De transformatie van bestaande

wijken in grote steden kennen bijna overal een negatief saldo. De positieve saldi zijn vooral gelegen in het transformeren van onbebouwd gebied naar woonwijk.

5. *de winsten en verliezen worden door verschillende partijen gedragen:* met name de projectontwikkelaars, maar soms ook de woningcorporaties kunnen hun deelname aan de transformatieopgave beloofd zien met een winst. De partij die verlies moet nemen, is met name de overheid, in de praktijk de gemeenten. Via grondexploitatie en onderhandelingen kan niet altijd voldoende «winst» worden afgeroomd van projectontwikkelaars en soms ook corporaties om de (her)inrichting van de openbare ruimte te financieren.

De commissie doet de volgende aanbevelingen:

1. aangezien niet alle kosten van de transformatieopgave in de ramingen verwerkt zijn, beveelt de commissie aan het financiële beeld verder te verbreden. Deze aanbeveling betreft in ieder geval de kosten van verbetering van de woonomgeving rond bestaande woningen, die nu grotendeels ten laste komen van de gemeenten. Het inmiddels verschenen rapport *Stedelijke Investeringsopgave 2003–2014* van het OTB te Delft kan hier, naar het oordeel van de commissie, wellicht een rol in vervullen. Dit rapport geeft inzicht in de raming van de investeringsbehoefte van de dertig grote steden voor de periode 2003–2010 met een doorkijk tot 2015.
2. aangezien de constatering ten aanzien van de landelijke transformatieopgave niet betekenen dat de deelopgaven financieel gezien daadwerkelijk gerealiseerd worden, beveelt de commissie aan nader te bezien aan welke voorwaarden voldaan moet worden om de aanpak daadwerkelijk tot stand te brengen. Hierbij spelen in ieder geval de volgende elementen een rol:
 - kunnen door aanscherping van bepaalde vormen van verevening deelopgaven met een negatief saldo verder voorkomen worden dan nu het geval is? Hierbij zouden de volgende vormen bezien moeten worden: gebiedsgerichte exploitaties, vereveningsvormen binnen de sociale huursector, stimulering tot samenwerking tussen en met marktpartijen alsmede versterking van de mogelijkheden om tot verevening te komen op bovenplans of bovenlokaal niveau.
 - de rol van overheidsinvesteringen als noodzakelijke impuls om de omvangrijke particuliere investeringen te genereren (multiplier).

Reactie op conclusies en aanbevelingen van de commissie

Ik heb met waardering kennisgenomen van het advies van de commissie en onderschrijf de door de commissie gemaakte kanttekeningen. De waarschuwing dat wellicht alleen de winstgevende delen van de transformatieopgave worden uitgevoerd acht ik ernstig. Immers: voor de vitaliteit van de (grote) steden is de transformatie van bestaande wijken van groot belang, terwijl het winstgevende deel van de transformatie juist voor een groot deel gelegen is in het omvormen van onbebouwd gebied naar woonwijken. Bij dit alles speelt mee dat de (her)inrichting van de openbare ruimte volgens de nota *Mensen, Wensen, Wonen* kwalitatief hoogwaardig moet gebeuren. Het is voor mij klip en klaar dat het Rijk een medeverantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat de gehele opgave wordt uitgevoerd. Dit kan – zo duidt de commissie – op twee manieren gebeuren: ofwel door verevening tussen wijken en/of tussen partijen minder vrijblijvend dan nu het geval is tot stand te laten komen, ofwel door als Rijk financieel bij te dragen aan onrendabele binnenstedelijke transformatie.

Mijn reactie ten aanzien van de aanbevelingen van de commissie is de volgende.

De commissie geeft terecht aan dat verbreding van het financiële beeld nodig is. Hiermee kan de (wijze van) kostendekking beter worden overzien. Zoals eerder is aangegeven, is hierbij verevening essentieel. In de aanloop naar de definitieve verstedelijkingsafspraken in 2003 worden daarom de mogelijkheden om verevening tussen locaties en tussen partijen verder te stimuleren, actief verkend. Voorbeelden van vereveningsmogelijkheden zijn de wijkontwikkelingsmaatschappijen bij het stimuleren van samenwerkingsconstructies tussen partijen en de hierboven en in mijn brief aan u van 21 februari jl. reeds genoemde inzet van corporatiegelden. Dit is in lijn met de intentie-afspraken die ik gemaakt heb en u op 18 maart jongstleden heb doen toekomen. Het is daarbij ook cruciaal dat de gemeenten vooraf overleg plegen met name de woningcorporaties en afspraken vastleggen. Bij deze benadering wil ik overigens nog wel een belangrijke kanttekening plaatsen. Mede op instigatie van uw Kamer probeer ik voluit medeoverheden en andere partijen te bewegen de beleidsopgaven met tempo ter hand te nemen. Hier is immers alle reden voor.

De financiële mogelijkheden van corporaties brengt mij op de kanttekening van de commissie ten aanzien van de verkoop van huurwoningen. Mijns inziens terecht wordt het grote financiële belang hiervan – dat het in eerste instantie lijkt te hebben – door de commissie genuanceerd. Bij het hanteren van een andere systematiek van ramen door corporaties, die meer toekomstgericht is en meer inspeelt op waarschijnlijke inkomsten, kunnen corporaties ook zonder het behalen van het verkoopambitieniveau van de nota *Mensen, Wensen, Wonen* voldoende geld genereren uit de opgave. Door meer realistische aannames kunnen corporaties dus uitstekend de hen toevallende financiële taak op zich nemen, ook zonder de hoge verkoopcijfers. Ik voeg daaraan toe dat het vermogen van de corporaties dusdanig groot is dat financiële bijdragen om onrendabele delen van de woningopgave op te pakken sowieso geen probleem mogen vormen. Overigens betekenen deze kanttekeningen niet dat de verkoop van huurwoningen niet van groot belang is uit het oogpunt van de manifeste vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen en de keuzevrijheid van burgers. Om voldoende aanbod te creëren, blijft de verkoop van huurwoningen in grote aantallen van groot belang.

Vergelijking met de praktijk

De afgelopen maanden heb ik in een gespreksronde met een aantal steden de praktijkaanpak van enkele wijken laten vergelijken met de eerder genoemde uitgangspunten van de nota *Mensen, Wensen, Wonen ten aanzien van de transformatieopgave*. Deze ronde levert het volgende beeld op.

Ten eerste blijkt in de gemeentelijke praktijk de transformatieopgave anders ingevuld te worden dan in het kader van de nota *Mensen, Wensen, Wonen* is gebeurd. Dit zorgt ervoor dat meer woningen voor lagere inkomens worden gebouwd dan in het rijksbeleid is voorzien. Aangezien dit meer geld kost dan het oplevert – terwijl bij de bouw van woningen voor middenen hogere inkomens de kosten en opbrengsten ongeveer gelijk zijn – betekent dit een wijziging in het saldo waar vanuit het rijksbeleid van wordt uitgegaan: de tekorten nemen substantieel toe. Hoewel ik er begrip voor heb dat gemeentelijke bestuurders de vermelde keuze maken, vind ik dit niet de juiste koers. Uitgangspunt zou moeten zijn dat *grosso modo* de bestaande voorraad meer dan afdoende is om de lagere inkomens te huisvesten, terwijl de nieuwbouw zich moet richten op de midden- en hogere inkomensgroepen. Dit vooral vanuit het oogpunt dat juist de midden- en hogere inkomens voor de stad behouden moeten blijven. Door voor deze groepen te bouwen, wordt de doorstroming binnen de voorraad bevorderd en komen ook voldoende woningen

beschikbaar voor de lagere inkomens. Bij de uitwerking van de intentieafspraken zal ik hier sterk op aandringen.

Ten tweede blijkt dat er in de gemeentelijke praktijk nogal eens sprake is van moeizame onderhandelingen tussen gemeente enerzijds en corporaties alsmede projectontwikkelaars anderzijds. Dit aspect sluit aan bij het eerder in deze brief genoemde vereveningsproblemen tussen partijen. Kortweg gezegd, komt het erop neer dat het voor de gemeentelijke overheid lastig is om genoemde partijen te bewegen snel de opgave op te pakken en tegelijkertijd maximale financiële bijdragen van die partijen te genereren. Dit onderschrijft de noodzaak om de vereveningsproblematiek nadrukkelijk onder de loep te nemen.

Ten derde is het opvallend dat elke wijk specifieke omstandigheden blijkt te hebben die meerkosten met zich meebrengen op het terrein van milieu en/of ruimte. Hierbij valt te denken aan geluidsoverlast van en luchtverontreiniging door doorgaande wegen, een weg die een wijk doorsnijdt en daarmee de potenties van de wijk belemmeren alsmede veiligheidszones rond gevaarlijke bedrijven. Al eerder heb ik aangegeven dat ten behoeve van de verstedelijkingsafspraken in 2003 de (onrendabele) kosten van de transformatieopgave zullen worden gezien.

Ten vierde gaat juist bij grootschalige aanpak van wijken de kost uit voor de baat. Juist in de eerste periode van een grootschalige aanpak van een wijk moeten veel kosten worden gemaakt. De ontwikkeling van de opbrengst(potenties) is juist tegenovergesteld: deze is aan het begin klein, maar loopt langzaam op naarmate er meer vertrouwen in de wijk ontstaat. Omdat het rekening houden met opbrengstverwachtingen over enige jaren risico's in zich draagt, zijn partijen weinig geneigd de te verwachten baten op de langere termijn reeds aan het begin van de aanpak mee te nemen in de ramingen en zijn daardoor ook minder geneigd om meer te investeren. Het bieden van een samenhangend pakket van (tijdelijke) fiscale faciliteiten kan een gunstige uitwerking hebben op de investeringsbereidheid. Dit is een van de voorstellen die nader onderzocht worden naar aanleiding van de brief van 18 februari 2002 aan de Tweede Kamer (2001–2002, 24 036, nr. 247) over marktwerking, deregulering en wetgevingkwaliteit. In deze brief was aangekondigd dat het kabinet een onderzoek zal doen naar het geheel aan belemmeringen van en maatregelen voor het stimuleren van de herstructurering in aandachtswijken.

Conclusie

De opgaven van de nota *Stedelijke vernieuwing* en de nota *Mensen, Wensen, Wonen* zijn nog steeds actueel. Er is niets veranderd aan de noodzaak om de reeds geraamde gelden voor de opgave van de nota *Stedelijke Vernieuwing* in het tijdvak 2005 tot en met 2009, en dus voor de aanpak van verpauperde wijken, te blijven inzetten. In 2003 zal in de dan te maken verstedelijkingsafspraken moeten blijken welk deel van de transformatieopgave, de kwaliteitssprong om midden- en hogere inkomens in de stad te houden, vóór 2010 kan worden opgepakt, mede in het licht van de mogelijkheden voor verevening. In mijn brief van 21 februari jongstleden ben ik hier reeds uitgebreid op ingegaan. In 2003 zal dus ook blijken of een deel van de transformatieopgave blijft liggen voor de periode na 2010. Indien dit het geval blijkt te zijn, zal het realiseren van de opgave noodgedwongen in een langere periode vorm moeten krijgen. Belangrijk hierbij is de constatering van de commissie dat het realiseren van de opgave voor beduidende belastinginkomsten zorgt. Als de transformatieopgave wordt gerealiseerd, kan het Rijk alleen al aan BTW-inkomsten circa 37 miljard gulden tegemoet zien. Daarnaast int het Rijk uiteraard ook vennootschapsbelasting en overdrachtsbelasting.

De komende periode zal ik de stedelijke vernieuwingsopgave met gemeenten, corporaties en marktpartijen blijven bespreken aan de hand

van de concrete aanpak van wijken. Niet om gemeentelijke verantwoordelijkheden over te nemen, maar wel om de volgende twee redenen. Ten eerste om niet alleen rekening te houden met woonwensen op de kortere termijn, maar ook rekening te houden met frictie tussen vraag en aanbod op de langere termijn. Ten tweede om te stimuleren dat zoveel mogelijk privaat geld als financieringsbron voor de opgave zal dienen.

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