

Vergaderjaar 2001–2002

**27 559**

**Nota Mensen, wensen, wonen**

**Nr. 29**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 februari 2002

In het Nota-overleg van 19 maart 2001 vond in de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (kamerstuk 27 559, nr. 22) de bespreking plaats van de Nota «Mensen, Wensen, Wonen», waarin het kabinet zijn ambities presenteerde voor het woonbeleid van de komende tien jaar. Over de uitgangspunten en hoofdlijnen van beleid bestond brede overeenstemming. Het sturingskader voor het nieuwe woonbeleid is vervat in de Woonwet, die inmiddels is ingediend bij de Raad van State. In het afgelopen jaar heb ik overleg gevoerd met bestuurders op regionaal en lokaal niveau en vertegenwoordigers van koepelorganisaties, teneinde de nieuwe lijnen in het woonbeleid indringend onder de aandacht te brengen. De gezamenlijk gedeelde conclusie is dat de burger centraler moet komen te staan en de kwaliteit omhoog moet. Daarmee is een begin gemaakt met een omslag in de sector die ook op de werkvloer zijn beslag zal moeten krijgen. Ik heb bestuurlijke afspraken gemaakt om de doelstellingen te vertalen in de beleidspraktijk. In deze brief wordt aangegeven waar dat concreet toe geleid heeft, welke acties ik naast het bestuurlijk overleg in gang heb gezet of nog zal zetten en welke vervolgstappen nodig zijn.

**1. Van ambities naar afspraken**

*Kwaliteit en zeggenschap centraal*

In de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» is uiteengezet dat het nodig is de kwaliteit van woning en woonomgeving te verhogen en de zeggenschap van de burger te vergroten, mede om het sociaal-economische draagvlak van de steden te versterken. De selectieve migratie van de midden- en hogere inkomens uit de steden dient een halt toegeroepen te worden en dat betekent dat gezorgd moet worden voor voldoende woningen van een kwaliteitsniveau dat beantwoordt aan de vraag van deze groep huishoudens. We staan dan ook voor een ingrijpende transformatie van woningen en woonmilieus.

Recent is de noodzaak van de transformatie-ambitie opnieuw onderstreept. Het SCP bevestigt in «De stad in de omtrek» dat huishoudens die het zich kunnen veroorloven uit de steden wegtrekken om elders hun woonwensen wél vervuld te zien. In het SCP-rapport wordt het belang benadrukt van de beleidsopgave voor de stedelijke overheden om de woningvoorraad qua samenstelling substantieel meer te differentiëren, in verschillende prijssegmenten, in koop en huur, in verschillende woonmilieus. De Verkenning Economische Structuur, die samen met vier andere verkenningen in augustus 2001 aan de Tweede Kamer is aangeboden, stelt het begrip «vitale steden» centraal en wijst op de noodzaak om de meer dan evenredige opeenstapeling van problemen in de grote steden, vaak geconcentreerd in bepaalde woonwijken, aan te pakken.

Naast kwaliteit vormt zeggenschap een kernbegrip. Overigens hangen deze twee nauw met elkaar samen. Als de woonwensen van de burger serieus genomen worden volgt daaruit onherroepelijk de noodzaak tot transformatie van woonmilieus. Bij zeggenschap draait het immers om het zoveel mogelijk zelf vorm en invulling kunnen geven aan de woon-situatie, dus om de kwaliteitsvraag van de burger. Dat betreft bijvoorbeeld de mogelijkheid om zelf voorzieningen in huurwoningen aan te mogen brengen, om keuzevrijheid te hebben tussen huur, koop en verkoop onder voorwaarden en substantieel meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. De kwaliteitsvraag van bewoners reikt verder dan de woning alleen. Bewoners vragen ook om een goede en veilige woonomgeving met voldoende voorzieningen, aansluiting bij zorg- of dienstverleningsarrangementen, voldoende groen en een goede bereikbaarheid. Dat betekent dat de beleidsopgave breder is geworden: van volkshuisvesting naar wonen. Het gaat om meer dan bouwen en stenen: juist de sociale dimensie van het wonen komt sterker in beeld (zorg, arbeid, gezondheid en welzijn, veiligheid).

#### *Op weg naar implementatie: van bestuurlijk overleg ...*

Zowel de andere oriëntatie van partijen (naar «de burger centraal») als de verbreding van het woonbeleid naar de woonomgeving en de voorzieningen in die woonomgeving, vragen om een forse omslag. Om deze koersverandering op gang te brengen zijn de nodige stappen gezet, van bestuurlijk overleg tot de introductie van een nieuw wettelijk sturingskader. Ik ben begonnen met een eerste ronde verstedelijkingsgesprekken, parallel aan de totstandkoming van de Nota «Mensen, Wensen, Wonen». Deze gesprekken met de meest betrokken lokale en regionale partijen hebben de noodzaak van de omslag duidelijk op de agenda gezet. Mede op basis van de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» heb ik vervolgens een akkoord gesloten, het «*Nationaal Akkoord Wonen 2001–2005*», dat heeft aangetoond dat de richting van beleid door de koepelorganisaties van cruciale partijen in de sector wordt gedeeld. Tenslotte is in het afgelopen jaar in een tweede verstedelijkingsronde, tegen de achtergrond van de eerste ronde, de Nota en het Nationaal Akkoord Wonen, overleg gevoerd over bestuurlijke intentie-afspraken met vertegenwoordigers van G30-gemeenten, provincies en kaderwetgebieden. De bestuurlijke dialoog strekt zich ook uit tot gesprekken met directeurs van woningcorporaties, met commerciële marktpartijen en met de koepelorganisaties op het terrein van wonen. Deze gesprekken voer ik met regelmaat om het woonbeleid en de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt te bespreken. Daarnaast heb ik het afgelopen jaar de noodzaak tot een koersverandering ook onder de aandacht gebracht op bijeenkomsten die specifiek betrekking hadden op zeggenschap. Ik denk daarbij aan het symposium over particulier opdrachtgeverschap met bestuurders van de vier grote steden. De komende tijd zullen meer themabijeenkomsten over zeggenschap plaatsvinden.

Het bestuurlijk overleg met de sector acht ik van groot belang voor het bereiken van de beleidsdoelstellingen van het Rijk. Dat neemt niet weg dat naast overleg een helder wettelijk sturingskader nodig is, waarin de taken en verantwoordelijkheden van de diverse partijen zijn vastgelegd. Zoals in de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» wordt geconstateerd, is sinds de decentralisatie van beleid die aan het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw werd ingezet, op dit punt een nogal diffuus patroon ontstaan waarbij het Rijk meer afstand heeft genomen van de maatschappelijke opgave ten aanzien van het wonen dan nu als wenselijk wordt gezien. Daarnaast wordt in de Nota vastgesteld dat na de decentralisatie de destijds al beoogde kanteling in het beleid ten gunste van de burger nog onvoldoende van de grond kwam. De bij de Raad van State aangeboden Woonwet voorziet dan ook in een aanmerkelijke aanscherping in de formulering van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de verschillende partijen en heeft een grotere zeggenschap voor de burger als uitgangspunt.

Prestatiegerichte decentralisatie is het motto van het woonbeleid. «Wooncorporaties» dienen volgens de Woonwet jaarlijks prestatieplannen op te stellen en zich over de prestaties te verantwoorden. Daarbij wordt van, door Rijk, provincie of regionaal openbaar orgaan aangewezen, gemeenten op grond van de Woonwet verwacht dat zij een woonvisie formuleren. De verwachte prestaties zullen, zoals aangegeven in de Nota «Mensen, Wensen, Wonen», nader worden uitgewerkt in een rijksbeleidskader en in regionale ambitiedocumenten. Ik moedig gemeenten en corporaties aan om in onderling overleg, tegen de achtergrond van het rijksbeleidskader, de regionale ambitiedocumenten, het Nationaal Akkoord Wonen en de verstedelijkingsafspraken, contracten te sluiten waarin de prestaties worden vastgelegd.

Mijn oordeel over de werking van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) in de jaren 1997 tot en met 2000, dat ik op grond van artikel 48 van het BBSH zo spoedig mogelijk na 1 juli 2001 in een verslag dien vast te leggen, is in de praktijk reeds uitvoerig tot uitdrukking gekomen in de de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» en heeft vervolgens zijn beslag gekregen in de aan de Raad van State aangeboden Woonwet. Daarnaast heb ik, mede op basis van de voortdurende monitoring en evaluatie van het BBSH door de Inspectie Volkshuisvesting, in de afgelopen jaren ook tussentijdse aanpassingen van en aanvullingen op het BBSH doorgevoerd (zie de MG-circulaires MG99–23 en MG2001–26 over nevenactiviteiten). Daarmee heb ik inhoudelijk voldaan aan de verplichting in artikel 48.

#### *Aandacht voor de actuele situatie op de woningmarkt*

In de bestuurlijke dialoog is van mijn kant gewezen op de noodzaak van kwaliteitsverbetering door transformatie en het centraal stellen van de woonwensen van de burger. Ook de samenhang tussen de woonopgave en milieu, gezondheid en veiligheid, werken, openbaar vervoer en infrastructuur, en groen, is aan de orde gesteld. Van de kant van mijn gesprekspartners werd aangegeven dat praktische knelpunten op de woningmarkt en regionale omstandigheden het tempo beïnvloeden waarin de ambities geheel gerealiseerd kunnen worden. Bij de uitwerking van het beleid in afspraken dient dan ook sprake te zijn van regionale differentiatie en maatwerk. Bovendien dient aandacht te bestaan voor de actuele situatie op de woningmarkt, die op een aantal punten afwijkt van het beeld ten tijde van de totstandkoming van de Nota «Mensen, Wensen, Wonen». In het navolgende ga ik hier verder op in.

In de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» is uitgebreid aandacht besteed aan de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt, die aan de vraagkant wordt bepaald door demografische en welvaartsontwikkelingen. In de Nota is een bandbreedte van scenario's verkend, waarin rekening is gehouden met meer, en minder groei van de bevolking en van de welvaart. Daaruit is een robuust beeld naar voren gekomen van toeneemende vraag naar kwaliteit waarop, ongeacht welk scenario zich zal voltrekken, met een kwaliteitsverbetering door middel van transformatie van de woningvoorraad moet worden ingespeeld. De actuele vooruitzichten bevinden zich binnen de in de Nota beschouwde bandbreedte. De recente ontwikkelingen in de woningbehoefte vertonen dus geen trendbreuk. Dit wordt bevestigd door de een dezer dagen gepubliceerde «Primospoggnose 2001, De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte». Wel zal de groei van de behoefte waarschijnlijk meer aan de bovenkant van de bandbreedte komen te liggen, voornamelijk onder invloed van de wat hogere trend in de buitenlandse migratie. De economische ontwikkeling is bepalend voor de vraag naar kwaliteit. De recente afvlakking van de economische groei zal waarschijnlijk van enige invloed zijn op de kwaliteitsvraag. De analyses in de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» hebben echter aangetoond dat ook bij lagere economische groei de vraag naar kwalitatief betere woningen, en daarmee de noodzaak tot kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad, blijft bestaan.

Aan de aanbodzijde is sprake van een ontwikkeling die in belangrijke mate en in ongunstige zin afwijkt van de verwachtingen in de Nota «Mensen, Wensen, Wonen». De omvang van de woningbouwproductie blijft achter bij de eerdere verwachtingen en dit heeft vooral in de aanvangsfase van de uitvoering van de Nota nadelige consequenties. Bij de opstelling van de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» is aangenomen dat in de periode 2000 tot 2005 de nieuwbouwproductie voor uitbreiding van de voorraad zo'n 370 000 woningen zou bedragen (gemiddeld zo'n 75 000 woningen per jaar). Dit veronderstelde aanbod zou tot verdere ontspanning op de woningmarkt leiden, waardoor er een impuls in de doorstroming ontstaat, alsmede ruimte voor een intensivering van de transformatie van stedelijke woonmilieus. De feitelijke ontwikkeling in de woningbouwproductie, alsmede de vooruitzichten voor de komende jaren, blijven echter fors achter bij die eerdere veronderstellingen. Op grond van de recente Nota Bouwprognoses van VROM zal de productie voor uitbreiding van de voorraad in de periode 2000 tot 2005 uitkomen op zo'n 250 000 woningen.

Het gecombineerde effect van de ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde, waarbij vooral de achterblijvende woningbouwproductie sterk doorwerkt, leidt tot een toename van de spanning op de woningmarkt, terwijl in de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» is uitgegaan van een verdere ontspanning en een grotere ruimte voor transformatie van stedelijke woonmilieus. De huidige situatie onderstreept nog eens extra de urgentie van de noodzaak om de woningbouwproductie op een structureel hoger niveau te krijgen. Continuering van het huidige productieniveau zal er toe leiden dat er te weinig fysieke ruimte in de voorraad ontstaat om te kunnen komen tot een forse intensivering van de stedelijke transformatie. Maar ook zal de thans voorziene woningbouwproductie tot 2005 onvoldoende zijn om te voorzien in de uitbreidingsbehoefte aan nieuwe woningen, zoals die naar voren komt in de recente Primospoggnose-2001. Als gevolg daarvan is een vergroting van het kwantitatieve woningtekort te verwachten.

Op grond van deze ontwikkelingen heb ik in het najaar van 2001 het initiatief genomen om, samen met alle organisatie die betrokken zijn bij het woningbouwproces, te komen tot instelling van de Taskforce Woning-

bouwproductie. Begin februari 2002 heeft de Taskforce haar eindrapport aan mij en de overige in de Taskforce deelnemende organisaties uitgebracht. De omvang en complexiteit van regelgeving en van procedures, in samenhang met capaciteits- en kwaliteitsproblemen bij vooral gemeenten en bij marktpartijen, worden in het rapport van de Taskforce aangewezen als hoofdoorzaken van de stagnatie in de woningbouwproductie. Op de aanbevelingen van de Taskforce, waarmee alle partijen inmiddels bestuurlijk hebben ingestemd, kom ik later in deze brief nog terug. Het rapport van de Taskforce stuur ik U hierbij toe.<sup>1</sup>

Doordat de behoefte aan nieuwe woningen (in beperkte mate) toeneemt, terwijl het aanbod sterk achterblijft bij de veronderstellingen uit de Nota «Mensen, Wensen, Wonen», neemt de spanning op de woningmarkt toe. Dit heeft geleid tot grote prijsstijgingen in zowel de nieuwbouw als ook in de bestaande bouw, vaak zonder dat daar, een navenante kwaliteitsstijging tegenover stond. Daarnaast zijn de kosten in de nieuwbouw de afgelopen jaren door hogere kosten voor lonen en materiaal fors gestegen. De bereikbaarheid van koopwoningen is zo verminderd, met name voor starters, waardoor de huurmarkt is aangetrokken. In het brede segment tussen goedkope en dure nieuwbouw ontbreekt het aan voldoende aanbod, waardoor tussenstappen in de wooncarrière bemoeilijkt worden. De stijging in woonlasten die, bij het huidig prijsniveau in de koopsector enerzijds en de gemiddeld gematigde huurontwikkeling van de laatste jaren anderzijds, met een overstap van huur naar koop gemoeid kan zijn, vinden veel huurders bovendien niet in verhouding staan tot de te realiseren kwaliteitsverbetering en toename van zeggenschap over de woning. Mede daardoor stopt de doorstroming op de woningmarkt, waardoor het moeilijker wordt om voor huishoudens in herstructureringsgebieden vervangende woonruimte te vinden. Bij gebrek aan doorstroming neemt vooral in de grote steden de druk op de huurmarkt weer enigszins toe en dat maakt het weer lastiger om voldoende «sense of urgency» voor de transformatie-opgave te bewerkstelligen. Zolang er nog voldoende vraag binnen de bestaande voorraad is, is de druk op verhuurders en het lokale bestuur om de transformatie ter hand te nemen immers niet groot.

In de verstedelijkingsgesprekken heb ik aangegeven dat de transformatie-opgave van structurele aard is en niet, op grond van conjuncturele omstandigheden zoals een grotere druk op de huurmarkt, op de lange baan geschoven mag worden. De transformatie is voor de toekomst van de stad van levensbelang. Wel heb ik begrip voor de problemen op de woningmarkt en de gevolgen hiervan, zoals het gebrek aan doorstroming. Een van de belangrijkste oplossingsrichtingen voor deze problematiek betreft het verhogen van de woningbouwproductie. Zoals gezegd, ga ik later in deze brief nader in op de mogelijkheden die de Taskforce Woningbouwproductie ziet om de productie te verhogen. Wat in ieder geval niet moet gebeuren is het toch weer op grote schaal bijbouwen van goedkope huurwoningen. Zoals ook blijkt uit het in december aan Uw Kamer toegezonden «Toezichtsverslag Sociale Huursector 2000», zijn er immers, gezien de afnemende omvang van de doelgroep, nog ruim voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Bovendien wordt met zo'n oplossing voor de korte termijn het hierboven geschetste probleem niet opgelost: op de wat langere termijn ontstaan dan wijken die niet meer aansluiten bij de vraag, waardoor de trek uit de stad verder toeneemt met alle risico's van dien.

#### *Kwaliteit en zeggenschap: resultaten intentie-afspraken*

Mijn streven is om de zoveel mogelijk reeds ondertekende intentie-documenten voor de behandeling van de Planologische Kernbeslissing

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

(PKB) deel 3 van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening aan Uw Kamer aan te bieden. Hier beperk ik me tot de resultaten op hoofdlijnen. De intentieafspraken met de vier landsdelen dienen in 2003 uit te monden in definitieve verstedelijkingsafspraken voor de periode tot 2010. Die verstedelijkingsafspraken zullen ook worden opgenomen in de regioconvenanten die in 2003 worden afgesloten en zullen kaderstellend zijn voor de meerjarige ontwikkelingsprogramma's die in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) in 2004 door gemeenten zullen worden opgesteld.

De tweede verstedelijkingsronde stond tevens in het teken van de herijking van de VINAC-afspraken voor de periode 2005–2010. Bij die herijking gaat het er onder andere om, dat nieuwe beleidsinzichten verwerkt worden uit de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» waarop ik hierboven ben ingegaan, maar ook uit de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, het Nationale Milieubeleidsplan 4, PKB deel 3 van het Nationaal Verkeer en Vervoersplan, de «Nota Natuur voor Mensen, Mensen voor Natuur» en PKB deel 1 van het Structuurschema Groene Ruimte 2. In 2003, in het kader van de dan overeen te komen definitieve verstedelijkingsafspraken, wordt de herijking afgerond. Op dat moment vindt definitieve besluitvorming plaats over de hiervoor gereserveerde middelen. Wat de voor wonen gereserveerde middelen betreft dient in betekenisvolle mate invulling gegeven te worden aan de nieuwe beleidsaccenten uit de Nota «Mensen, Wensen, Wonen». Ook moet daarbij worden aangetoond dat die vernieuwde beleidsopgave voor gemeenten tot meer onrendabele kosten leidt. De vier belangrijkste beleidsaccenten zijn: een versterkte inzet op stedelijke transformatie, vergroting van het aandeel particulier opdrachtgeverschap, vergroting van het eigen woningbezit in het bijzonder voor huishoudens met lage inkomens (primair door verkoop van huurwoningen) en versterking van de sociale pijler (ouderenhuisvesting, wonen-zorg, en de sociale aspecten van de transformatie). Wat wonen betreft stonden kwaliteit en zeggenschap dus in de verstedelijkingsgesprekken centraal. In dat verband heb ik tevens, conform de door mij onderschreven wens van Uw Kamer, de kwaliteit van de VINEX-locaties aan de orde gesteld. Daarvoor is eerder onder andere het «Handvest Kwaliteit van VINEX-locaties» opgesteld. Dit nationale Handvest heeft zijn regionale en lokale vertaling gekregen in de intentiedocumenten.

De concrete resultaten van de intentie-afspraken inzake de genoemde vier beleidsaccenten zijn hieronder samengevat. De agendering van de gesprekken is steeds regionaal bepaald en dus zijn niet steeds dezelfde thema's in elk gesprek aan de orde geweest. Dat betekent dat een cijfermatig overzicht gebaseerd is op een extrapolatie van een deel van de gesprekken. Overigens zijn van de grootste regio's alle relevante gegevens beschikbaar. Daarnaast vindt over concrete formuleringen in de intentie-documenten op dit moment nog overleg plaats. Het hierna volgende dient dan ook gelezen te worden onder het voorbehoud van ondertekening.

- **Transformatie.** De in de intentiedocumenten weergegeven aantallen betreffende sloop, onttrekking en nieuwbouw betekenen een aanzienlijke intensivering ten opzichte van de huidige praktijk en ook een stevige verhoging van het ambitieniveau dat de regio's aanvankelijk zelf voor ogen hadden. Dat is winst. Wel komt de voorgenomen nieuwbouwproductie tot 2010 ruim 10 procent lager uit dan de rijksambities. Het aantal onttrekkingen (door sloop en samenvoeging) zal over het geheel genomen naar verwachting circa 30 procent lager zijn dan oorspronkelijk beoogd. In het bestuurlijk overleg is geconcludeerd dat, mede door inzet van alternatieve methoden voor het verhogen van de kwaliteit van woonmilieus, de transformatiedoelstelling zoals

verwoord in de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» gerealiseerd kan worden. Ik kom hier nog op terug.

- Bevordering van het eigen woningbezit, in het bijzonder voor de lagere inkomens. Alle regio's streven naar een percentage eigen woningbezit van rond de 65 procent in 2010 als resultaat van nieuwbouw en verkoop van huurwoningen door met name corporaties. Alleen in de drie grootste kaderwetgebieden (inclusief de drie grootste steden) zijn lagere streefcijfers afgesproken. Wat de verkoop van huurwoningen betreft zijn de aantallen weliswaar 35 procent lager vastgesteld dan de rijksambitie, maar wel aanzienlijk hoger dan de regio had aangegeven en dan nu praktijk is. Afgesproken is dat ook verkoop onder voorwaarden meetelt bij de verkoopprestaties. De verkoopafspraken zullen door middel van goed overleg uit moeten monden in prestatiecontracten tussen gemeente en corporatie.
- De realisatie van een derde deel van de regionale woningproductie in de periode 2005–2010 in particulier opdrachtgeverschap. Deze afspraak was al in 1997 in de VINAC-convenanten opgenomen. De doelstelling om een derde deel van de woningbouwproductie (2005–2010) in particulier opdrachtgeverschap te realiseren is, onder een aantal voorwaarden, in beginsel met alle regio's overeengekomen.
- Versterking van de sociale pijler. Ik heb aandacht gevraagd voor voldoende ouderenhuisvesting en de gevolgen van de extramuralisering. Alle regio's hebben aangegeven deze opgave op zich te nemen. Ook het eventuele gebrek aan standplaatsen voor woonwagens heb ik waar nodig aan de orde gesteld. En tenslotte zijn in een aantal gemeenten afspraken gemaakt over het in kaart brengen van problemen en oplossingen met betrekking tot studentenhuysvesting.

Naast deze vier speerpunten op het gebied van wonen kwamen in de verstedelijkingsgesprekken ook milieu, werken, openbaar vervoer en infrastructuur en groen aan de orde. Ook in de afspraken over deze onderwerpen zijn de nieuwe beleidsinzichten verwerkt. Rond milieu had de discussie vooral betrekking op nieuwe en komende regelgeving inzake (externe) veiligheid en op de kosten ten aanzien van bodemsanering in relatie tot binnenstedelijke locaties. Daar zijn de nodige procesafspraken over gemaakt. Bij de afspraken op het gebied van infrastructuur is het beleidsvoornemen uit het Nationaal Verkeers- en VervoersPlan betrokken om de grens voor de Gebundelde Doel Uitkering (GDU) te verhogen naar 225 miljoen euro. Afgesproken is dat bestaande financiële reserveringen voor een aantal projecten die een relatie hebben met de totale verstedelijkingsopgave, deel uit zullen maken van het GDU-budget dat wordt toegekend. Hieronder bevinden zich nagenoeg alle VINEX- en VINAC-projecten. De regio's worden hiermee zelf verantwoordelijk voor integrale uitvoering van deze projecten. Daarnaast is ook een aantal concrete infrastructuurele knelpunten opgelost. In vergelijking met de VINAC-afspraken zijn er op het gebied van groen veel concretere afspraken gemaakt. De afspraken gaan vergezeld van realisatieschema's en ook over het bereiken van planologische duidelijkheid ten behoeve van onteigening zijn soms nadere afspraken gemaakt. De staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) heeft enkele gesprekken bijgewoond en zowel LNV als het departement van Verkeer en Waterstaat waren steeds ambtelijk vertegenwoordigd. Op het gebied van werken zijn afspraken gemaakt over locatiebeleid en over herstructurering van bedrijventerreinen. Verder is generiek de afspraak gemaakt dat de ruimtereserveringen voor werken nog dit lopende jaar nader zullen worden onderzocht.

Kortom: over de gewenste richting bestaat overeenstemming terwijl het implementatieproces op gang komt. Nog niet in het tempo dat ik graag zou zien, maar daarvoor heb ik gegeven de reikwijdte van de doelstellingen en de conjuncturele situatie op de woningmarkt ook enig begrip: kwaliteit kost tijd! Ik ga nu nader in op de kernthema's kwaliteit en zeggenschap.

## **2. Kwaliteit, transformatie en bouwproductie**

### *Een complexe opgave die tijd kost*

De noodzaak van de transformatie-opgave heb ik hierboven onderstreept. Als we in het huidige tempo en op de huidige wijze de herstructurering van onze steden zouden blijven aanpakken zitten we in 2010 met een groot aantal woonmilieus die niet beantwoorden aan de woonwensen van de burger. De transformatieopgave vraagt om ingrijpende processen van herinrichting van wijken. Daarbij moet veel meer dan vroeger worden uitgegaan van de potenties van die wijken en de mogelijkheden om hun identiteit te versterken. Dat betekent: complexe projecten, grote en langjarige investeringen en soms grootschalige verhuisbewegingen. Dat vergt financiële, organisatorische en sociale inspanningen van een enorme omvang. Voor herstructureringsprocessen is een doorlooptijd van 10 à 15 jaar geen uitzondering. Lopende processen kunnen ook niet makkelijk in een andere richting worden omgebogen. Het aanvankelijk voorziene tijdpad voor de transformatie was in dit licht te ambitieus. Nu we bovendien geconfronteerd worden met de eerder beschreven conjuncturele situatie van de woningmarkt, moet geconcludeerd worden dat de periode die met de transformatie-opgave gemoeid is, langer zal zijn dan aanvankelijk verwacht.

Overigens is uit de verstedelijkingsgesprekken gebleken dat de andere overheden, die zoals gezegd de noodzaak van het beleid van stedelijke transformatie onderschrijven, de opgave in veel gevallen denken te kunnen realiseren met een lager niveau van sloop, onttrekking en vervangende nieuwbouw in het bestaand stedelijk gebied dan in de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» is aangegeven. Dat is mogelijk door maatregelen gericht op bijvoorbeeld de openbare ruimte, het groen en het voorzieningenniveau in een wijk. Daarnaast kan ook renovatie, het samenvoegen van woningen en de omzetting van eigendoms categorie, waar ik nog uitgebreid op terugkom, soms een grote rol spelen bij de transformatie.

Desalniettemin zal in de aanvangsfase van het proces (tot 2005) een minder omvangrijke intensivering in de uitvoering van de stedelijke transformatie mogelijk zijn dan in de periode daarna. Bovendien zal de uitvoering van het beleid voor een deel ook na 2010 doorlopen. Tegen deze achtergrond, stel ik vast dat de trend die naar voren komt uit de intentie documenten grosso modo in lijn is met de doelstellingen uit de Nota «Mensen, Wensen, Wonen».

### *Het bevorderen van de woningbouwproductie*

Uit het voorgaande volgt dat de verhoging van de huidige woningbouwproductie een belangrijke sleutel vormt voor het succes van de transformatie. Ook bij de getemporiseerde uitvoering van het beleid is het van het grootste belang om de eerder genoemde stagnatie in de productie te doorbreken en om op termijn te komen tot een structureel hoger niveau van de bouwproductie. Want ook al loopt de voor de in het kader van VINEX benodigde uitbreiding van de voorraad, gelet op de Nota Bouwprognoses, vooralsnog geen gevaar, de nieuwbouwproductie die nodig is



om de hiervoor beschreven oplopende woningbehoefte op te vangen én om de transformatie van wijken in de steden mogelijk te maken komt zoals gezegd met het huidige tempo niet tot stand.

Ik verwelkom daarom de nuttige voorstellen en aanbevelingen van de eerdergenoemde Taskforce Woningbouwproductie. Op de factoren die de Taskforce ziet als de oorzaken van de stagnatie in de woningbouwproductie ben ik hiervoor al ingegaan. Uit de analyse volgt dat het niet om een korte termijn probleem gaat. Alle in de Taskforce samenwerkende organisaties zijn zich er dan ook van bewust dat uitvoering van de voorgestelde maatregelen ook pas op wat langere termijn tot een structurele verhoging van de woningbouwproductie kan leiden. Mede naar aanleiding van de aanbevelingen van de Taskforce zal ik de stagnatie van de woningbouwproductie vooral met behulp van de volgende maatregelen proberen aan te pakken:

- Bij provincies en kaderwetgebieden aandringen op tijdige zekerstelling van voldoende ruimte voor het wonen op de middellange en lange termijn (tot 2015) in nieuwe of te actualiseren streekplannen. Het gaat hier om de benodigde ruimte zowel in de steden als in de uitleglocaties in aansluiting op de vraag naar groenstedelijke woonmilieus. Om ruimte in de steden te creëren zal meer dan nu moeten worden gekomen tot optimalisering van het ruimtegebruik, ook in de sfeer van bijvoorbeeld overkluizingen en verplaatsingen van functies die in het binnenstedelijk gebied niet meer passen. Op die wijze kan, afhankelijk van de actuele ontwikkelingen in de woningbehoefte, gezorgd worden dat tijdig voldoende lokale plancapaciteit voor wonen (ook rekening houdend met tegenvallers in de locatieontwikkeling) in voorbereiding wordt genomen. Het gaat dus om twee zaken: 1. een voortvarende uitvoering van bestaande en in voorbereiding zijnde plannen; 2. het op grond van de in het kader van de verstedelijkingsronde gemaakte intentie-afspraken naar voren halen van de planvoorbereiding, om tijdige uitvoering zeker te stellen.
- Uitwerking geven aan de totstandkoming van een model voor herstructureringszones. In deze gebieden kan vrijstelling van bepaalde regelgeving, stroomlijning van procedures en extra bevoegdheden voor gemeenten, een versnelling van de stedelijke vernieuwing bewerkstelligen.
- Instellen van tijdelijke eenheden om de woningbouwproductie aan te jagen in grote locaties waar grotere achterstanden en vertraging is opgetreden. Deze eenheden, bestaande uit ervaringsdeskundigen, nemen de vertraging op de grootste VINEX-locaties onder de loep, stellen acties voor en stellen relevante kennis ter beschikking aan alle bij de bouw betrokken partijen. Zonodig zal ook bestuurlijke interventie door het Rijk plaatsvinden.
- Versterkte inspanning plegen inzake stroomlijning van regelgeving en procedures. Dit krijgt deels al vorm in bijvoorbeeld het vernieuwde Bouwbesluit, de wijziging van de Woningwet en in de fundamentele herziening van de Wet Ruimtelijke Ordening. Maar er is aanzienlijk meer winst te behalen. Zo is door de werkgroep Service Gerichte Overheid in het kader van de operatie «Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit» (MDW) aanbevolen om te komen tot procedurele en waar mogelijk inhoudelijke coördinatie van de regelgeving. Er zullen op korte termijn enkele pilots worden gestart om de informatievoorziening over vergunningen en procedures te verbeteren. Dit MDW-rapport, getiteld «Geregeld Gebouwd», heb ik onlangs met een kabinetstandpunt aan U toe gezonden.
- Verduidelijken van rollen en bevoegdheden van lokale overheid en marktpartijen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om het vaststellen van een publiekrechtelijk kader voor de door gemeenten te stellen

kwaliteitseisen. Dit kan de vaak zeer langdurige onderhandelings-trajecten tussen lokale overheden en marktpartijen over welke kwaliteit gerealiseerd moet worden transparanter maken en bekorten. Daarnaast zal, meer in het algemeen, een «ontrafeling» moeten plaatsvinden van enerzijds de taken van de lokale overheid (en de uitvoering die zij daaraan geeft), en anderzijds het domein van de marktpartijen. Dat komt neer op een herformulering van de gemeentelijke regierol.

- Het geven van een structureel karakter aan de monitoring van de voortgang van de woningbouwproductie. Door de decentralisatie van bevoegdheden binnen het woningbouwproces is de rol van de rijksoverheid om zicht te houden op zowel omvang als voortgang van de woningbouwproductie het afgelopen decennium verminderd. Gezien de huidige ontwikkelingen in de productie is het nodig dat het rijk sterker betrokken raakt bij de voortgang van de woningbouw. Deze monitoring zal ik koppelen aan de uitvoering van de meerjarige ontwikkelingsprogramma's in het kader van de stedelijke vernieuwing, en aan de herziene verstedelijkingsafspraken.

Uitvoering van deze, mede door de Taskforce aangegeven, maatregelen met het doel de woningbouwproductie structureel te verhogen is van groot belang. Daarnaast ben ik het met de Taskforce eens dat de positie van het wonen (en de gevolgen daarvan in termen van de benodigde nieuwbouwproductie) in de maatschappelijke afweging met andere belangen structureel moet worden versterkt. In de bestuurlijke beoordeling van de voorstellen van de Taskforce is ook door de gemeentelijke en provinciale overheden ingestemd met de noodzaak voor zo'n heroverweging. Het gevoel van urgentie voor de noodzaak van een kwalitatief en kwantitatief voldoende bouwproductie moet hoger. In dat verband, en in het licht van de hiervoor geconstateerde spanning op de woningmarkt, zal ik in de komende tijd ook extra nadruk leggen op de realisatie van voldoende aantallen woningen. Dat geldt zowel voor de uitvoering van de VINEX-afspraken en van de meerjarenprogramma's van ISV-I, als voor de invulling en uitvoering van de verstedelijkingsafspraken en de vormgeving van ISV-II.

Op basis van signalen rondom IJburg, waar ik ook met de Kamer over heb gediscussieerd, zou blijken dat met name de productie van middeldure woningen niet langer mogelijk zou zijn. Een onderzoek naar een landelijk beeld van dit probleem, dat naar aanleiding hiervan is verricht noopt mij echter tot de conclusie dat daarvan geen sprake is. Wel komt uit het onderzoek, waarvan het definitieve eindrapport een dezer dagen wordt opgeleverd, naar voren dat gemeenten afhankelijk van marktomstandigheden een eigen invulling geven aan de verdeling tussen duur en middelduur. Het onderzoeksrapport zal ik zo spoedig mogelijk naar de Kamer zenden. De praktische betekenis van de tot nu toe door VROM gehanteerde stichtingskostengrenzen voor de verschillende woningbouwcategorieën (goedkoop, middelduur, duur) lijkt dan ook betrekkelijk te zijn geworden. Temeer daar blijkt dat harde prijsafspraken op gemeentelijk niveau belemmerend kunnen werken om flexibel te kunnen reageren op veranderende marktomstandigheden, zie ik vanuit het Rijk op dit terrein geen aanleiding prijsvoorschriften in te stellen. Ik heb daarom inmiddels een voorstel tot wijziging van het BBSH aan de Ministerraad aangeboden dat onder andere voorziet in het afschaffen van de stichtingskostengrens. Voortaan zal uitsluitend sprake zijn van een verantwoordingsgrens, waarmee de corporatie zich achteraf verantwoordt over nut en noodzaak van de bouw van duurdere woningen. Ik introduceer daarmee een systematiek waarin de eigen verantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties om te komen tot huisvesting van de verschillende groepen op de eigen specifieke regionale woningmarkt wordt benadrukt en waarbij dus ook meer maatwerk mogelijk is. Juist ook in herstructureringswijken is dat

maatwerk van groot belang. Het wordt de corporaties dan makkelijker gemaakt om duurder te bouwen dan de huidige grens van 136 135 euro (300 000 gulden). De verantwoordingsgrens wordt gelegd op 200 000 euro, hetgeen overeenkomt met de maximale kostengrens voor de Nationale Hypotheek Garantie.

#### *Investerings: een rol voor marktpartijen én voor de overheid*

In het kader van de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» is berekend dat de benodigde investeringen voor het beleid van stedelijke transformatie ruim 190,6 miljard euro (420 miljard gulden) bedragen, een bedrag dat voor het grootste deel privaat gefinancierd zal moeten worden. Zoals ik U in mijn brief van 23 november jl. heb laten weten heb ik, naar aanleiding van een afspraak uit het Nationaal Akkoord Wonen, een «Commissie Kosten en Kostendragers van transformatie van wijken» ingesteld om de raming uit de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» aan een nader onderzoek te onderwerpen. Op dit moment is het onderzoek nog niet gereed. Na afronding zal het rapport van de Commissie aan Uw Kamer toegestuurd worden.

De kostenraming uit de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» beperkt zich tot de fysieke kant van het wonen en de directe woonomgeving. De kosten voor het op gang brengen van dit ingrijpende proces, en voor grootschalige investeringen in de openbare ruimte, intensief en dubbel grondgebruik, (openbaar)vervoersvoorzieningen en voorzieningen op het gebied van zorg en dienstverlening, zijn daar niet in meegenomen. Dergelijke publieke investeringen maken onderdeel uit van beraadslagingen in de Interdepartementale Commissie Economische Structuurversterking (ICES).

De overheid heeft een belangrijke rol bij het op gang brengen van de investeringen in de transformatie. Zonder betrokkenheid van de overheid zullen de particuliere investeringen niet of nauwelijks van de grond komen. In de eerste plaats zal er binnen de steden fysieke ruimte gezocht moeten worden voor kwalitatief goede woningbouw, groen, openbare ruimte en bedrijven. Daarmee zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Denk bijvoorbeeld aan overkluizingen van wegen en spooremplacementen, het verplaatsen van rangeerterreinen, het slopen van bestaande bedrijven of kantoren, het verplaatsen van bestaande functies. In de tweede plaats zal, om de maatschappelijke gewenste woonmilieus te creëren, ook vaak de openbare ruimte moeten worden aangepakt of zullen specifieke voorzieningen moeten worden gerealiseerd. Immers, een woonmilieu wordt niet alléén bepaald door het type woningen of de dichtheid van de bebouwing maar ook in zeer belangrijke mate door de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte en door de aanwezigheid van specifieke voorzieningen (voor bijv. ouderen of jongeren, winkelcentra, sportterreinen, horeca). Met investeringen op deze twee terreinen toont de overheid haar «commitment» voor de aanpak van wijken waar particuliere investeringen niet vanzelfsprekend zijn. Deze voorwaardenscheppende investeringen zijn van zeer groot belang. Marktpartijen zijn immers vaak pas bereid tot langjarige investeringen als de overheid, door beleid en investeringen, aangeeft daadwerkelijk en duurzaam de positionering van een wijk aan te pakken.

#### *De financiële draagkracht en prestaties van corporaties*

De investeringen die de fysieke kant van het wonen betreffen zullen grotendeels van corporaties moeten komen. Uit het «Verslag Financieel Toezicht Woningcorporaties 2000» van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en uit het «Toezichtsverslag Sociale Huursector 2000», rapporten die ik in december 2001 naar Uw Kamer heb gestuurd, blijkt dat de corporatiesector als geheel in beginsel voldoende draagkrachtig is om

haar deel van de opgave te financieren. Er is sprake van een positieve financiële ontwikkeling, een lijn die zich ook de komende jaren voortzet. De stijgende lasten voor zaken als onderhoud worden meer dan gecompenseerd door opbrengsten uit verhuur, verkoop van huurwoningen en ook nieuwe koopwoningen, alsmede door dalende rentelasten als gevolg van de lage rente en het aflopen van hoogrentende leningen uit het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw. De corporaties verwachten dat het eigen vermogen van de sector groeit van 8,8 miljard euro (19,4 miljard gulden) in 2000 naar 12,3 miljard euro (27,1 miljard gulden) in 2005. Het CFV komt dan ook tot het oordeel dat de sector, landelijk gezien, financieel gezond is. Uit de beide rapporten blijkt ook dat individuele corporaties steeds minder als financieel zwak kunnen worden aangemerkt. Wel zijn er regionaal gezien verschillen, waarbij de vier grote steden er wat minder gunstig uitspringen en niet-verstedelijkt Nederland juist hoog scoort.

Ik zal overigens in overleg treden met de sector, de sectorinstituten (het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het CFV), de VNG en de Raad voor de Jaarverslaggeving over de wenselijkheid en mogelijkheid van een herziening van de waarderingsgrondslagen van het bezit van woningcorporaties, de waardering van nieuwe investeringen van woningcorporaties, in samenhang met de waarderingsregels in het kader van de borgstelling van leningen van woningcorporaties. Daarbij zal ik ook de relatie leggen naar de eisen voor de fiscale balans, die benodigd wordt als gevolg van het vervallen van de subjectieve vrijstelling voor de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties.

Terwijl de draagkracht van de sector als geheel en de financiële positie van individuele corporaties dus een steeds beter beeld laten zien, blijkt uit het Toezichtsverslag tegelijk dat de prestaties van de corporaties op sommige punten een forse verbetering behoeven op basis van de doelstellingen uit de Nota «Mensen, Wensen, Wonen», het Nationaal Akkoord Wonen, de in de verstedelijkingsronde gemaakte intentie-afspraken en de eerder door henzelf geuite voornemens. Wat betreft het gevolgde huurbeleid stemmen de prestaties weliswaar gemiddeld tot tevredenheid, maar zowel ten aanzien van sloop en nieuwbouw als de verkoop van huurwoningen was in 2000 sprake van een dalende lijn. Investerings in leefbaarheid van buurten en wijken zijn in 2000 gestegen ten opzichte van eerdere verslagjaren, maar blijven aanzienlijk achter bij de voornemens die de corporaties voor 2000 hadden geformuleerd. Vooral in de vier grote steden ligt de transformatie-inspanning nog onder de maat. De situatie is in het licht van de eerder geschetste situatie op de woningmarkt wel voor een deel te verklaren, maar gegeven de transformatie-opgave niet acceptabel: de ambities, maar vooral ook de realisatie, moeten omhoog. En er kan ook meer: als de prestaties worden opgevoerd dan zouden alleen voor een beperkt aantal corporaties in stedelijke gebieden met een grote transformatie-opgave financiële problemen kunnen ontstaan, vooral als het tempo van de verkoop van huurwoningen laag blijft. Ik verwacht van corporaties dus een forse intensivering van hun inspanningen.

Daar waar draagkracht en opgave zich slecht tot elkaar verhouden kan «matching» via het College Sluitend Stelsel (CSS) uitkomst bieden. Op grond van een positief advies van het College kan een tekort aan financiële middelen bij woningcorporaties met een grote transformatie-opgave namelijk worden opgelost via projectsteun van het CFV. De middelen daartoe verkrijgt het CFV van de sector via een jaarlijkse heffing die naar rato van het weerstandvermogen gedifferentieerd is. Van een dergelijke matching van middelen wordt op dit moment nauwelijks gebruik gemaakt in de sector. «Matching» vindt momenteel vooral plaats door sommige fusies en vormen van collegiale financiering tussen corporaties. Over de oorzaken hiervan zal ik U in de loop van dit jaar nog berichten, naar

aanleiding van een evaluatie van het CSS, die binnenkort van start zal gaan. Bovendien heb ik in de Woonwet een verplichting voor corporaties opgenomen om overtollige middelen voor taken elders binnen de sector in te zetten. Daarnaast is besloten dat het CFV in 2002 tot een heffing overgaat ten behoeve van projectsteun van 35 miljoen euro.

Bij een nadere beschouwing van de werking van het matchingsinstrument ligt een aantal zoekrichtingen voor de hand. Een eerste richting betreft een speciale vorm van projectsteun door het CFV, waarbij minder draagkrachtige corporaties met een concrete, grote transformatie-opgave een lening krijgen die is gekoppeld aan een (eveneens concreet vastgelegd) verkoopprogramma. Op die manier wordt rekening gehouden met het feit dat woningen in bepaalde wijken soms pas na transformatie op een verantwoorde manier verkocht kunnen worden. De hoogte van de lening kan worden bepaald door de waarde van de te verkopen woningen. De opbrengsten uit verkoop dienen te zijner tijd ter aflossing van de lening, waarbij rekening zou kunnen worden gehouden met kortingen die zijn verleend aan huishoudens met lage inkomens. De voorfinanciering van deze regeling zou dienen te komen uit een landelijke heffing door het CFV. Zo komt het «slapende vermogen» van rijkere corporaties terecht waar die middelen het meest nodig zijn.

Een tweede zoekrichting betreft de mogelijkheid van het uitgeven en verwerven van aandelen. Dit faciliteert kapitaalstromen binnen de sector. Aandelen versterken de solvabiliteit van de aandelenuitgever, terwijl ze de solvabiliteit van de aandelennemer niet benadelen. Het is zelfs denkbaar dat dergelijke aandelen op een «wooncorporatiebeurs» verhandeld zouden kunnen worden, zodat «matching» van vraag en aanbod tot stand komt. Een derde zoekrichting is een investeringsmaatschappij, vergelijkbaar met de provinciale en regionale ontwikkelingsmaatschappijen, gevoed met middelen uit de sector. Zo'n instelling zou een positieve rol kunnen spelen bij het verstrekken van risicodragend kapitaal ten behoeve van de transformatie. Ook de sector ontwikkelt ideeën in deze richting. Een vierde en laatste richting is de introductie van een prestatie-indicator, die inzicht biedt in de mate waarin corporaties hun niet direct benodigde maatschappelijk vermogen voor de transformatie inzetten. Deze indicator zou op termijn, tegen de achtergrond van de hierboven genoemde verplichting in de Woonwet om overtollige middelen voor taken elders binnen de sector in te zetten, uitgebreid kunnen worden tot een volwaardige «benchmark», waarbij de in een andere corporatie investerende corporatie een deel van de prestaties van de andere corporatie bij zichzelf kan meetellen. Over de verschillende richtingen zal ik in de loop van het jaar, na overleg met het CFV en de sector, een nadere afweging maken. Over de uitkomsten hiervan zal ik Uw Kamer, mede in het licht van de evaluatie van het College Sluitend Stelsel, informeren.

#### *Versterking van organisatie en capaciteit in het transformatieproces*

Voor de transformatie is samenwerking tussen gemeenten, corporaties en commerciële marktpartijen in veel gevallen een vereiste. Dat kan bijvoorbeeld in samenwerkingsverbanden die ik gemakshalve aanduid als wijkontwikkelingsmaatschappijen. Daarbij worden deelbelangen gebundeld tot een gezamenlijk belang, dragen partijen een gezamenlijk financieel risico en is het commitment om, met gebruikmaking van elkaars expertise, tot een daadkrachtige aanpak te komen het grootst. Een dergelijke samenwerking komt tot nu toe slechts sporadisch van de grond. Dat heeft onder meer te maken met het ontbreken van een samenwerkingscultuur en voldoende onderling vertrouwen tussen partijen. Daarnaast speelt een rol dat voor de in- en uitname van grond en/of gebouwen in een wijkontwikkelingsmaatschappij twee keer overdrachtsbelasting moet worden

betaald. In het licht van de transformatiedoelstellingen acht het kabinet dit een onwenselijk effect. Uw Kamer zal hierover op korte termijn nader geïnformeerd worden in een brief betreffende de nadere uitwerking van het MDW-rapport «Corporaties tussen vangnet en vrijhandel», dat in 2000 tot stand kwam. Deze brief volgt op het kabinetsstandpunt naar aanleiding van dit MDW-rapport van begin 2000 (Kamerstukken II, 1999–2000, 24 036, nr. 147).

Daarnaast is nog een aantal andere stimulerende maatregelen doorgevoerd of in voorbereiding. In de eerste plaats is er op mijn initiatief (en ondersteund vanuit verschillende invalshoeken zoals het Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing en het kenniscentrum Publiek-Private Samenwerking van het ministerie van Financiën) een aantal pilots gestart met betrekking tot het fenomeen wijkontwikkelingsmaatschappij. In de tweede plaats wordt bekeken waar en hoe «herstructureringszones» kunnen worden ingericht, zoals ook aanbevolen door de Taskforce Woningbouwproductie. In de derde plaats werk ik aan deskundigheidsbevordering en -ondersteuning bij transformatieprocessen, eveneens een onderdeel in de aanbevelingen van de Taskforce. Er blijkt behoefte te zijn aan onpartijdige bemiddelaars die in een kort tijdbestek het project (weer) op gang kunnen brengen. Een ander probleem, vooral voor de middelgrote en kleine gemeenten, betreft het gebrek aan capaciteit en expertise met betrekking tot de stedelijke vernieuwing. Ik zal in overleg met VNG en IPO een voorstel uitwerken om te komen tot regionale projectmanagementbureaus. Gemeenten zouden op deze wijze snel en relatief goedkoop experts in kunnen huren op het gebied van stedelijke vernieuwing, die goed bekend zijn met de lokale omstandigheden en hun expertise overdragen aan de gemeente of regio. Om partijen op weg te helpen, te stimuleren, en te faciliteren ten aanzien van processen van samenwerking in de transformatie, wil ik tot slot een «Handreiking Samenwerking in het Transformatieproces» uitbrengen.

Wat de transformatie betreft is ook relevant hoe de ISV-departementen invulling gaan geven aan de ISV-periode van 2005 tot en met 2009 én hoe het grotestedenbeleid voor die periode vorm krijgt. Ik ben er een voorstander van om de wijze waarop VROM uitwerking heeft gegeven aan de ontkokering in de fysieke kolom, verder uit te bouwen. Zowel voor andere fysieke elementen, als voor sociale aspecten kan met een aanpak conform ISV (programmafinanciering gebaseerd op een meerjarige ontwikkelingsvisie) een grotere effectiviteit van het beleid worden bereikt. Dat stelt gemeenten in staat om hun beleid en aanpak op het terrein van de fysieke en sociale problematiek verder te integreren. De transformatie-opgave is immers naar zijn aard een opgave die niet alleen voortkomt uit, maar in zijn uitvoering ook sterk gerelateerd is aan de sociale problematiek. Zonder gericht beleid op sociaal gebied (aanwezigheid voorzieningen, veiligheid, toezicht, opvang probleemgroeperingen, etc.) is het rendement van investeringen in de fysieke kwaliteit niet verzekerd.

#### *Meer zeggenschap van de burger in het transformatieproces*

Met voldoende «commitment», woningbouwproductie, investeringen, en organisatie en capaciteit zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor de transformatie aan de aanbodkant vervuld. Maar ook hier dient de burger centraal te staan. Zonder betrokken burgers naar wie geluisterd wordt lukt het niet. Ik heb in dit verband gestimuleerd dat de Woonbond, VNG en Aedes gezamenlijk een handvest bewonersparticipatie ontwikkelen. Beoogd wordt om in dit handvest bewonersparticipatie een verhuiskostenregeling op te nemen. Op dit moment bestaat tussen de betrokken partijen nog geen overeenstemming over de hoogte van zo'n vergoeding, maar de onderhandelingen tussen de partijen verkeren in de eindfase.

Het meer en beter betrekken van de wensen van burgers bij de transformatie zou in de toekomst vorm kunnen krijgen via het opstellen van een sociale wijkvisie. Het proces van analyse, visievorming, programma-stelling en uitvoering is daarbij van groot belang. Het zou een visie zijn van de wijk moeten zijn: van bewoners en alle betrokken partijen. Dit betekent in de eerste fase van planvorming een grote tijdsinvestering, die zich in een later stadium vaak zal terugverdienen. Op termijn mag hiervan een versnelling van het transformatieproces verwacht worden, omdat bestaande bezwaarprocedures door deze integrale aanpak beperkt zouden kunnen worden. In 2002 zal met een aantal pilots gestart worden in herstructureringslocaties. De ervaringen die hiermee worden opgedaan zullen gebruikt worden bij de invulling van ISV-II.

Het tijdig en juist informeren van alle burgers is een eerste stap bij het vergroten van de zeggenschap van bewoners in het transformatieproces. Participatie dient meer te zijn dan alleen het recht op inspraak, maar tegelijk dient voorkomen te worden dat het proces niet (nog meer) vertraagd wordt dan nu al het geval is. Het gebruik van ICT en multimedia (lokale radio, tv) in combinatie met bestaande informatievormen zou aan deze beide voorwaarden kunnen voldoen, mits hierdoor geen groepen worden uitgesloten. Gezamenlijk met enkele kennisinstituten worden de mogelijkheden op dit punt nader verkend, met behulp van een aantal pilots.

### **3. Zeggenschap**

#### *Wettelijke verbeteringen in de positie van de burger*

Meer zeggenschap van de burger is niet alleen binnen de transformatie van belang, maar staat centraal in het woonbeleid als geheel. Zoals gezegd wordt met de nieuwe Woonwet de positie van de burger versterkt. De zeggenschap van bewoners over hun woning en woonomgeving wordt vergroot. Om de woonopgave van de komende decennia voortvarend te kunnen realiseren, creëert de Woonwet een basis voor samenwerking tussen bewoners, overheden en «wooncorporaties». Met wetgeving alleen lukt dat overigens niet. Alle betrokken partijen dienen van de noodzaak van meer zeggenschap doordrongen te zijn. Ik heb hiervoor aangegeven dat met deze cultuuromslag een begin is gemaakt met de overeenstemming over de Nota «Mensen, Wensen, Wonen», de totstandkoming van het Nationaal Akkoord Wonen en de intentie-afspraken naar aanleiding van de verstedelijkingsgesprekken. Dat zal zich bij alle betrokken partijen nog wel moeten vertalen in de dagelijkse werkwijze.

Zowel in de huur- als in de koopsector kan de zeggenschap van de burger vergroot worden. Dankzij een belangrijke wijziging in het Burgerlijk Wetboek worden de mogelijkheden voor huurders om hun huurwoning zelf aan te passen aan hun woonwensen vergroot.<sup>1</sup> De Woonwet voorziet daarnaast in een versterking van de positie van huurders in het overleg met verhuurders. Ik heb U hierover in mijn brief van 6 december jl. over de evaluatie van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder uitgebreid geïnformeerd. In de koopsector wordt de positie van de koper versterkt door de onlangs door U aanvaarde herziening van het Burgerlijk Wetboek<sup>2</sup>, waarbij onder andere een periode van drie dagen bedenktijd is ingevoerd bij de koop van een woning. Op de nieuwbouwwaarde markt is versterking van de positie van de koper eveneens dringend gewenst. Ik kijk daarom met belangstelling uit naar de aanbevelingen van de MDW-werkgroep die zich momenteel met dit onderwerp bezighoudt. De knelpunten die de koper in zijn keuzevrijheid en zeggenschap bij de aankoop van een nieuwbouwwoning beperken worden geïnventariseerd en waar mogelijk worden oplossingen ontwikkeld. De werkgroep bekijkt het hele traject van grondaankoop tot oplevering. Doel is de positie van de koper te verster-

<sup>1</sup> Wetsvoorstel Integratie Huurprijzenwet woonruimte en Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte), Kamerstukken 26 090.

<sup>2</sup> Wetsvoorstel Koop en Ruil, Kamerstukken 23 095.

ken door het bieden van meer keuzevrijheid, zeggenschap en kwaliteit. De aanbevelingen zullen gericht zijn op het verbeteren van de aansluiting tussen het nieuwbouwaanbod en de woonwensen van consumenten en op het versterken van de concurrentie in de sector.

Ook in de bouwregelgeving wordt de zeggenschap van de burger vergroot. Op 1 juli 2002 treedt een pakket wijzigingen van de bouwregelgeving in werking, dat mede daarop is gericht. Onderdelen daarvan zijn onder andere de vernieuwing van het welstandstoezicht, de verruiming van het bouwvergunningstvrije bouwen en het schrappen dan wel versoepelen van enkele eisen uit het Bouwbesluit. Zoals door mij op 21 februari 2001 aan Uw Kamer toegezegd bij de mondelinge behandeling van de wijziging van de Woningwet, zal het kabinet binnenkort in een brief haar visie op de verdere toekomst van de bouwregelgeving kenbaar maken.

#### *Integrale informatievoorziening en dienstverlening, mondige burgers*

Een belangrijke randvoorwaarde voor zeggenschap van de burger over de eigen woonsituatie is, dat die burger op een eenvoudig toegankelijke wijze kan beschikken over alle benodigde informatie. Daarnaast dient de burger op een laagdrempelige manier toegang te verkrijgen tot rijks-subsidieregelingen. In dit kader worden in relatie tot het Overheidsloket 2000 reeds diverse initiatieven ontplooid om te komen tot laagdrempelige (integrale) overheidsloketten. Zo wordt in het kader van de modernisering van de uitvoering van de huursubsidie gewerkt aan de inrichting van een landelijk dekkend netwerk van lokale, fysieke loketten waar huurders terecht kunnen voor zaken die betrekking hebben op de afhandeling van de huursubsidie. In potentie kunnen de werkzaamheden binnen het loket worden uitgebreid met andere taken die samenhangen met woondiensten en inkomensafhankelijke regelingen. Te denken valt hier bijvoorbeeld aan de uitvoering van de Wet bevordering eigen woningbezit, maar ook projecten in het kader van de sociale as. Dit loket, klantcontactpunt genoemd, kan bij een gemeente zijn gevestigd, maar ook bij verhuurders. Het is evenwel denkbaar dat in een later stadium ook andere mogelijkheden benut worden. Zo ontstaan aanknopingspunten voor de realisatie van de ook al in de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» genoemde «woonwinkels». Ik moedig marktpartijen aan navolging te geven aan de initiatiefnemers van dergelijke woonwinkels, zodat informatie, diensten en faciliteiten in toenemende mate integraal en laagdrempelig worden aangeboden.

Als de integraliteit van informatie en diensten verbetert krijgen burgers meer mogelijkheden om voor zichzelf maatwerk te creëren. Dat past in een trend naar een meer via de vraagzijde sturende overheid. Bijvoorbeeld op het terrein van wonen en zorg kan daarbij bundeling van verschillende vormen van ondersteuning (wonen, zorg, welzijn) in beeld komen in de vorm van persoonsgebonden woonzorgbudgetten. Burgers kunnen dan in toenemende mate zelf kiezen hoe dienstverlening van de overheid voor hen dient te worden ingevuld. Meer keuzevrijheid dus, maar ook meer eigen verantwoordelijkheid.

Een nog veel verdergaande bundeling van informatie en diensten komt in het verschiep dankzij de samenwerking met de ministeries van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Deze samenwerking heeft inmiddels geresulteerd in pilots voor een gezamenlijk loket voor informatie over inkomen(sondersteuning) en welzijn. Op de langere termijn zouden via deze loketten ook rechtstreeks aanvragen voor subsidie of voorzieningen moeten kunnen worden ingediend.



Een eigen woning geeft de burger meer zeggenschap over zijn woon-situatie. Ik blijf benadrukken dat het kopen van een woning een wens is die leeft onder brede lagen van de bevolking. Dit bleek mij opnieuw uit de reacties op de Internetsite «Verkoop Huurwoningen» die de laatste maanden van 2001 op mijn initiatief was opengesteld. Onder de meer dan 6000 mensen die de site bezochten, waren er velen die aangaven hun huurwoning te willen kopen, maar daarbij vaak op onwillige verhuurders te stuiten. Dit onderstreept mijn beleid om corporaties tot meer verkopen aan te zetten. Corporaties dienen de vraag van de burger centraal te stellen. Deze moet kunnen kiezen uit een breed palet van woningen: huur, koop en verkoop onder voorwaarden, in combinatie met kortingen op de verkoopprijs. Van corporaties verwacht ik daarom dat zij, in overleg met gemeenten, inzichtelijk maken welk deel van de voorraad tot de kern-voorraad huurwoningen gerekend wordt en welke delen, zonodig door transformatie en verkoop, tot andere segmenten (moeten gaan) behoren, dat wil zeggen ook duurdere huur, koop en verkoop onder voorwaarden. Dit laatste biedt tevens de mogelijkheid tot een dynamische invulling van de kernvoorraad. Op grond van een dergelijk overzicht kan aan bewoners duidelijk worden gemaakt welke delen van de voorraad voor verkoop in aanmerking komen.

Zoals ik op 12 september jl. in het Algemeen Overleg met de Vaste Kamer-commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer uiteen heb gezet, vallen de instrumenten die ik hanteer om de verkoop van huurwoningen te stimuleren uiteen in vier categorieën: bestuurlijk overleg, wettelijke prestatie-vereisten, financiële prikkels en, in het uiterste geval, een kooprecht voor huurders.

Ik heb hierboven aangegeven wat het bestuurlijk overleg, in het kader van de verstedelijkingsgesprekken, naar verwachting zal opleveren als het gaat om de verkoop van huurwoningen. Zoals uit de afspraken blijkt, zullen de in de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» genoemde aantallen waar ik de discussie mee inging, niet volledig gehaald worden maar zijn wel aanzienlijk hogere aantallen afgesproken dan de regio's voor ogen hadden, uiteraard ook onder het eerdergenoemde voorbehoud van onder-tekening van de intentiedocumenten. In de Amsterdamse regio (Regionaal Orgaan Amsterdam) is de afspraak conform de inzet van het Rijk vastge-steld op 85 000 woningen. Voor de gemeente Amsterdam betekent dat een verkoopaantal van 58 000. Naar aanleiding van de door het onder-zoeksbureau RIGO gesignaleerde verkoopbelemmeringen in Amsterdam (zie mijn brief van 31 augustus aan de voorzitter van de Vaste Kamercom-missie) heeft het Amsterdamse bestuur de nodige actie ondernomen.

De afspraken zijn inspanningsverplichtingen, geen resultaatverplichtin-gen. Regio's en gemeenten dienen de intentie-afspraken immers nog te vertalen in concrete prestatie-afspraken met de verhuurders, in het bijzonder de corporaties. Daarnaast hangt het resultaat af van de uiteinde-lijke vraag naar de woningen die niet precies van tevoren vaststaat. Teneinde het verkoopproces te faciliteren zal ik op korte termijn bij minis-teriële regeling de meldingsplicht bij verkoop aan eigenaar-bewoners beperken en per 1 januari 2003 geheel afschaffen.

In de ontwerp Woonwet is de verkoop van huurwoningen en de bouw van sociale koopwoningen als prestatieveld opgenomen. Hieruit vloeit voort dat corporaties hun beleidsvoornemens op dit punt moeten concretiseren in prestatieplannen en dat zonodig sancties kunnen worden opgelegd. Aangezien met het wetgevingstraject van de Woonwet nog de nodige tijd gemoeid zal zijn, zal ik in de tussenliggende periode in een zevende

prestatieveld in het BBSH de verantwoordelijkheden van corporaties inzake zeggenschap vastleggen. Behalve de verkoop van huurwoningen en het aanbieden van «verkoop onder voorwaarden», gaat het daarbij ook om particulier opdrachtgeverschap en de betrokkenheid van huurders. In samenhang met de verstedelijkingsafspraken en de monitoring daarvan geef ik daarmee invulling aan de motie Duivesteijn/Hofstra (Tweede Kamer 2000–2001, 27 559, nr. 24).

Corporaties zullen verder worden aangemoedigd tot verkopen door middel van financiële prikkels. In relatie tot de transformatie kondigde ik eerder in deze brief al aan dat, in overleg met het CFV en de sector, in de loop van dit jaar een nadere afweging plaats zal vinden over verschillende zoekrichtingen voor de verbetering van de werking van het matchingsinstrument. De genoemde richting van een nieuwe vorm van projectsteun waarbij corporaties op basis van een herstructurerings- én verkoopprogramma financiële steun van het CFV kunnen krijgen, zal niet alleen de «matching» van middelen faciliteren, maar ook een impuls betekenen voor de verkoop van huurwoningen. In aanvulling op die financiële prikkel zal ik met het CFV nog een andere richting onderzoeken, waarbij corporaties kortingen die ze bij verkoop verlenen, kunnen declareren bij het CFV. Van deze maatregel zou een stimulans tot verkopen uit kunnen gaan. Het wordt voor corporaties zo immers aantrekkelijker om woningen te koop aan te bieden tegen een prijs die voor de doelgroep bereikbaar is. De kosten ervan zouden moeten worden gedekt uit de middelen voor projectsteun van het CFV, die zonodig door een landelijke heffing worden aangevuld. Hierbij dient goed gekeken te worden naar de uitvoeringsconsequenties en de effecten van de maatregel op de transformatie. De mogelijkheden tot het bieden van korting bij verkoop worden verruimd in het BBSH. Hiermee wordt het mogelijk ook kortingen van meer dan 10 procent te verlenen aan kopers die buiten de werkingssfeer van de Wet bevordering eigenwoningbezit vallen en zijn winstdelingsconstructies toegestaan. Tot de tijd dat een en ander wettelijk geregeld is blijft van kracht wat ik bij MG-circulaire 2001-26 van 5 november 2001 heb aangegeven: mijn toestemming voor verkoop met meer dan 10 procent korting blijft vooralsnog nodig, maar zal in principe altijd gegeven worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die ik in de bedoelde MG-circulaire gesteld heb.

Ik ga er van uit dat van de intentie-afspraken, het Nationaal Akkoord Wonen, de wettelijke vastgelegde prestatie-vereisten en de financiële prikkels de gewenste impulsen op de verkoop van huurwoningen uit zullen gaan. Dat betekent dat aanzienlijk meer huurwoningen te koop worden aangeboden dan nu het geval is. Het gaat zoals gezegd om een inspanningsverplichting. De vraag van de burger moet centraal staan, de burger dient keuzevrijheid te krijgen. De daadwerkelijke gerealiseerde aantallen verkochte woningen zijn mede afhankelijk van de keuzes die burgers maken. Maar als verhuurders in weerwil van de ingezette beleidsinstrumenten toch structureel onvoldoende huurwoningen te koop blijven aanbieden zal het vergroten van de rechten van de huurders van corporatiewoningen in beeld moeten komen. Het zou daarbij bijvoorbeeld kunnen gaan om een wettelijk vastgelegde aanbiedingsplicht waarbij corporaties verplicht worden nieuw gebouwde huurwoningen na een termijn van bijvoorbeeld tien of vijftien jaar aan de bewoners te koop aan te bieden. Het wettelijk regelen van een geclausuleerd kooprecht vormt een andere optie. Met «geclausuleerd» bedoel ik dat bepaalde delen van de woningvoorraad daarvan uitgezonderd kunnen worden. Als mijn inspanningen langs andere wegen onvoldoende resultaat opleveren en alle andere genoemde bestuurlijke, financiële en minder zware juridische mogelijkheden zijn uitgeput, zal ik nadrukkelijk overwegen om een wetsvoorstel terzake in te dienen. Ik zal de juridische mogelijkheid hiervan op

korte termijn zorgvuldig onderzoeken en op basis daarvan de voorbereidingen van een wettelijke regeling starten.

### *Eigen woningbezit voor huishoudens met lage inkomens: sociale koopbeleid*

De verkoop van huurwoningen moet het aanbod aan koopwoningen vergroten. Door de, vereenvoudigde, mogelijkheid om korting op de verkoopprijs te verlenen zullen deze koopwoningen voor huishoudens met wat lagere inkomens beter bereikbaar worden en zal het aandeel sociale koop in de bestaande bouw toenemen. Daarnaast is de Wet Bevordering Eigenwoningbezit (BEW) bedoeld om de bereikbaarheid van de koopsector voor huishoudens met lage inkomens te verbeteren. In het in mijn brief van augustus 2001 geschetste beeld dat het beroep op de BEW nog niet beantwoordt aan de verwachtingen, is nog geen verandering gekomen. In de loop van dit jaar wordt naar de oorzaken hiervan nader onderzoek verricht, op basis waarvan ik met voorstellen tot verbetering zal komen.

Met betrekking tot de moties Van Zijl (Kamerstukken II 27 071 nr. 10) en Baarda (Kamerstukken I 25 309 nr. 46), inzake een aanpassing van artikel 22 van de Wet Bevordering Eigenwoningbezit (BEW), heb ik inmiddels de procedure tot aanpassing van genoemd artikel in gang gezet. De aanpassing moet het mogelijk maken om op basis van een AMvB ook subsidie toe te kennen bij «koop onder voorwaarden», waarbij sprake is van een vorm van verdeling van de waarde-ontwikkeling van de woning tussen de eigenaar en de desbetreffende woningcorporatie. Naar verwachting zal de onderhavige wijziging van de Wet BEW najaar 2002 van kracht worden. Ik streef er naar de AMvB, op basis van het dan gewijzigde artikel 22 Wet BEW, gelijktijdig in werking te laten treden.

Een belangrijke impuls voor sociale koop verwacht ik van de in het kader van de intentie-afspraken over de verstedelijking tot 2010 gereserveerde middelen bedoeld om het mogelijk te maken dat 10 procent van de woningbouwproductie in het bestaand stedelijk gebied in de periode 2005–2010 zal bestaan uit sociale koop. Het gaat om een bedrag van 112 miljoen euro in aanvulling op een bedrag van 75 miljoen euro dat op grond van de VINAC-herijking beschikbaar komt. In de VINAC-afspraken uit 1997 is een bedrag van 680 miljoen euro aan grondkostensubsidies van de in de periode 2005 tot 2010 te ontwikkelen woningbouwlocaties in de stedelijke regio's in het vooruitzicht gesteld, onder voorbehoud van de herijking van dat benodigde bedrag in 2000. De uitgevoerde herijking heeft geleid tot een verlaging van dit benodigde bedrag tot circa 75 miljoen euro. In afwijking van de uitgangspunten bij die «technische» herijking heb ik met de VINAC-convenantpartners afgesproken dat 10 procent van de in de periode 2005 tot 2010, op binnenstedelijke locaties te bouwen woningen in de sociale koopsector wordt gebouwd. Als gevolg daarvan stel ik, aanvullend op de 75 miljoen euro een bedrag van 112 miljoen euro beschikbaar. De voorwaarden waaronder ik deze middelen beschikbaar stel zijn verwoord in de intentie-documenten en zullen in de definitieve verstedelijkingsafspraken tot 2010 nader worden gepreciseerd.

Het sociale koopbeleid betreft in mijn visie een samenstel van faciliteiten en regelingen waarmee het eigen woningbezit voor huishoudens met lage inkomens bevorderd wordt en voldoende waarborgen worden gecreëerd om deze huishoudens in staat te stellen op verantwoorde wijze in een koopwoning te wonen. Een belangrijk vangnet wordt gevormd door de Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kunnen corporaties een rol spelen bij de beperking van vooral onderhoudsrisico's door, op verzoek, ondersteuning te bieden aan kopers uit de doelgroep, met name aan

leden van Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Het is een rol die thans al goed past in de taken die de corporatie met het oog op de bevordering van de leefbaarheid op zich kan nemen. Op grond van de Woonwet, maar ook op grond van het huidige BBSH, zal ik op dit punt prestaties van corporaties verlangen. Aan de motie van de leden Duivesteyn en Hofstra (Tweede Kamer 2000–2001, 27 559, nr. 7) wil ik langs deze lijnen uitwerking geven.

Behalve door het stimuleren van actieve betrokkenheid van corporaties bij VvE's, wordt de beperking van onderhoudsrisico's ook vormgegeven door een onderhoudsfonds als wettelijke verplichting van VvE's vast te leggen bij de herziening van het appartementsrecht. In december 2001 heeft de werkgroep «herziening appartementsrecht» van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie voorstellen tot verbetering van het Burgerlijk Wetboek aan het kabinet aangereikt, welke de Minister van Justitie naar verwachting in de loop van dit jaar aan de Kamer zal aanbieden. In 2002 gaat ook een voorlichtingscampagne gericht op VvE's van start gaan. Tenslotte steun ik een experiment van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN), waarin op een eenvoudige, voor de consument goedkope manier, en binnen het huidige fiscale regime, laag-rentende leningen aan eigenaar-bewoners en VvE's verstrekt worden voor onderhoud. Eventuele andere maatregelen om het functioneren van VvE's te verbeteren zal ik mede af laten hangen van een inventariserend onderzoek naar de omvang en oorzaken van de problematiek rond VvE's, dat ik momenteel laat uitvoeren.

#### *Het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap*

Het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap vormt een speerpunt met betrekking tot het vergroten van zeggenschap. Ik heb in het afgelopen jaar een groot aantal acties in gang gezet, die zich specifiek richten op het verhogen van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw op uitleglocaties en bij binnenstedelijke projecten. Ook van corporaties verwacht ik dat zij initiatieven ontwikkelen die vormen van particulier opdrachtgeverschap mogelijk maken.

Een eerste voorwaarde voor particulier opdrachtgeverschap is natuurlijk de beschikbaarheid van vrije kavels. Zoals ik hiervoor aangaf heb ik in vrijwel alle regio's beginselafspraken kunnen maken over een derde deel particulier opdrachtgeverschap. Soms worden vraagtekens geplaatst bij de vraag naar particulier opdrachtgeverschap, maar uit het onderzoek terzake van onderzoeksbureau Companen, dat ik in november 2001 aan Uw Kamer toestuurde, blijkt dat die vraag er wel degelijk is. Daarnaast heb ik samen met de vier grote steden het onderzoeksbureau RIGO gevraagd om te onderzoeken wat daar «in fysieke zin» de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap zijn. Over de conclusies van het onderzoek zal ik binnenkort met de bestuurders spreken. Zoals u weet zal in het wetsvoorstel inzake de grondexploitatievergunning een voorziening worden opgenomen dat gemeenten desgewenst aan de exploitatievergunning de voorwaarde kunnen verbinden dat een deel van de betreffende kavels aan particulieren in ontwikkeling zal worden gegeven. Ik streef ernaar om dit wetsvoorstel nog in het lopende jaar aan U voor te leggen. Tenslotte: in het convenant over de grondprijsmethodieken dat ik in december 2001 met VNG, Neprom en NVB heb gesloten, is afgesproken dat er een vervolg komt dat ingaat op de prijsstelling van vrije kavels. Ik hoop dit nog in het komend voorjaar te kunnen afronden.

Vrije kavels alleen volstaan niet. In het voorjaar zal ik in een aantal gemeenten, samen met lokale bestuurders en vertegenwoordigers van gemeentelijke diensten, werkconferenties houden om de praktische knel-

punten te bespreken die men verwacht bij realisatie van omvangrijke aantallen particulier opdrachtgeverschap. De Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) is van start gegaan met een proeftuin particulier opdrachtgeverschap waarin samen met gemeenten wordt onderzocht welke belemmeringen gemeenten ondervinden bij het vergroten van het aandeel particulier opdrachtgeverschap en welke instrumenten hierbij een oplossing zouden kunnen bieden.

Op mijn initiatief is door de Vereniging Eigen Huis, de SEV en Architectuur Lokaal een brede inventarisatie verricht naar alle beschikbare kennis – en de kennislacunes – op het gebied van woningbouw in opdracht van individuele of groepen burgers. Hieruit is het advies voortgekomen om een landelijk Informatiecentrum Particulier Opdrachtgeverschap op te richten waar burgers en andere geïnteresseerden (gemeenten, bouwers etc.) terecht kunnen met hun praktische vragen. Inmiddels wordt gewerkt aan een businessplan. Ik hoop het centrum in het voorjaar van start te kunnen laten gaan.

Tenslotte speelt het thema zeggenschap, waaronder particulier opdrachtgeverschap, een hoofdrol bij de beoordeling van de *Innovatieprojecten voor Stedelijke Vernieuwing* (IPSV). In 2002 zal dit thema als belangrijke randvoorwaarde gehanteerd worden voor succesvolle nominaties in het kader van IPSV. De eerste IPSV-ronde heeft voor particulier opdrachtgeverschap al een aantal projecten opgeleverd, die met name voor de herstructureringswijken een voorbeeldwerking vervullen (bijvoorbeeld Haarlem, Enschede).

Overigens hecht ik, naast particulier opdrachtgeverschap, natuurlijk ook aan het verhogen van het «consumentgerichte» gehalte van de projectwijze bouwontwikkeling. Ik acht het dan ook positief dat projectontwikkelaars en bouwers, alom initiatieven en experimenten ondernemen om te komen tot vormen van daadwerkelijk consumentgerichte bouw. Ik spreek nadrukkelijk de hoop uit dat die ontwikkeling zich de komende periode in versterkte mate zal voortzetten.

#### **4. Conclusie**

Kwaliteit en zeggenschap als leidraad voor het woonbeleid, daarover heb ik met Uw Kamer op basis van de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» overeenstemming bereikt. Zoals blijkt uit de bestuurlijke dialoog die ik met andere overheden en de sector gevoerd heb, wordt de richting van het beleid breed ondersteund. Dat is op zichzelf een belangrijk resultaat. Het is duidelijk dat het gaat om een forse opgave, maar gegeven het belang dat er mee gemoeid is wens ik daaraan als zodanig niets af te doen. Wel dient waar nodig begrip opgebracht te worden voor lokale omstandigheden en voor actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Onder invloed daarvan zal het tempo van de implementatie van het nieuwe woonbeleid, op onderdelen en in de overgangsfase naar de doorwerking van het nieuwe beleid, lager zijn dan ik aanvankelijk voor ogen had. Dat mag echter niet betekenen dat het proces stopt. In deze brief heb ik aangegeven hoe ik tegen de achtergrond van concrete afspraken met regionale en lokale overheden de koersverandering vormgeef en op gang houd.

De intentie-afspraken vormen een majeure stap in het implementatieproces. De afspraken impliceren een forse intensivering van de inspanningen van alle partijen, zowel ten aanzien van kwaliteit als van zeggenschap. Het monitoren van de omzetting van de intentie-afspraken in de definitieve verstedelijkingsafspraken, hetgeen in 2003 zijn beslag dient te krijgen, is dan ook van groot belang. De tijd voor die nadere concretisering is relatief kort, omdat in het Vijfde Nota-traject is afgesproken dat de verstedelijkingsafspraken moeten worden afgestemd met de, ook in 2003,

af te sluiten regioconvenanten voor de vier landsdelen. Ik ben dan ook van plan om de besturen van de provincies, de Kaderwetgebieden en de G30 binnenkort nader te berichten over de route die mij voor ogen staat naar de concretisering van de herziene verstedelijkingsafspraken. Daarbij wil ik in het bijzonder ingaan op de monitoring van de verdere uitvoering van de nu bereikte intentie-afspraken, gelet op de beperkte daarvoor beschikbare tijd. Ook zal ik criteria ontwikkelen voor het, in de verstedelijkingsafspraken, nader concretiseren van de speerpunten uit het woonbeleid voor de periode tot 2010. En daarnaast wil ik op hoofdlijnen aangeven welke beleidswijzigingen mij voor ogen staan bij de instrumentering van het beleid van stedelijke transformatie in het kader van het ISV-II, voor de periode 2005 tot 2010. In essentie wil ik de inzet van gelden uit het ISV, in afwijking van de afspraken in de huidige ISV-periode tot 2005, veel sterker koppelen aan concrete, toetsbare prestaties die in de periode tot 2010 door de ISV-ontvangers geleverd moeten worden.

Met de aan de Raad van State aangeboden Woonwet wordt een wettelijk kader geschapen waarmee een betere sturing op prestaties mogelijk wordt. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van partijen worden scherper geformuleerd dan nu het geval is. De gedecentraliseerde verantwoordelijkheid in de sector blijft in stand, maar het Rijk pakt zijn sturende rol nadrukkelijker op dan de afgelopen jaren de praktijk was. Daarmee wordt een belangrijk voornemen uit de Nota «Mensen, Wensen, Wonen» in de praktijk gebracht.

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