

De Voorzitter van de
Tweede Kamer der
Staten Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Actieplan woningproductie

Datum	Kenmerk	Bijlage(n)
	DBO2007117959	diverse

Geachte Voorzitter,

In de beleidsagenda voor de WWI-begroting heb ik toegezegd u in het najaar van 2007 een actieplan woningproductie te zullen aanbieden. Met deze brief kom ik deze toezegging na.

Woningproductie is van groot belang voor een goede werking van de woningmarkt. Door de bouw van voldoende woningen, in lijn met het coalitieakkoord, neemt het woningtekort af. De bouw van gewenste woningen leidt tot doorstroming en biedt kansen aan burgers die nu geen of in onvoldoende mate een voor hen geschikte en betaalbare woning kunnen vinden, denk aan starters op de woningmarkt, lagere inkomensgroepen en woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast is woningproductie van belang voor de wijkaanpak en het stedenbeleid. Door te bouwen in overeenstemming met de vraag en door variatie te brengen in het type woning en prijsklasse, kan in buurten en wijken segregatie worden tegengegaan.

De opgave waar we voor staan betreft niet alleen woningen, het betreft ook voldoende groen in de woonomgeving, het duurzaam omgaan met ruimtegebruik en het stimuleren van binnenstedelijk bouwen, verschillende milieuaspecten (zuinig omgaan met energie, bodem, geluid en luchtkwaliteit), een tijdige realisatie van voorzieningen en de realisatie van infrastructuur en openbaar vervoer.

Minister Cramer en ik hebben besloten tot een integrale aanpak. De nieuwe afspraken over de woningbouwopgave hebben een directe relatie met het toekomstige stedenbeleid en zullen onderdeel uitmaken van de integrale en regionale Verstedelijkingsafspraken die voor de periode van 2010 tot 2020 in het kader van het programma Mooi Nederland worden opgesteld. Bij deze Verstedelijkingsafspraken zal een relatie worden gelegd met onder andere het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT). Over de 'inbedding' van afspraken over woningbouw in de Verstedelijkingsafspraken, zal ik in 2008 nadere afspraken maken met minister Cramer.

In mijn actieplan maak ik onderscheid tussen de korte termijn en de langere termijn (de periode van 2010 tot 2020). Voor de korte termijn merk ik op dat het hier maatregelen betreft die uiterlijk in 2008 uitgevoerd worden om vóór 2010 tot resultaat te leiden. Vanwege de relatief nog korte tijd die resteert tot 2010,



betekent dit ook dat deze maatregelen moeten worden uitgevoerd binnen de bestaande wettelijke mogelijkheden en condities.

Ook voor de uitvoeringsperiode 2010-2020 zijn belemmeringen in kaart gebracht. Ik wil binnen de mogelijkheden die ik heb deze belemmeringen wegnemen. Het zo snel mogelijk bieden van zekerheden aan de bij de woningproductie betrokken partijen is immers één van de belangrijkste voorwaarden om ook op de langere termijn tot een voldoende woningproductie te komen. Voor de periode van 2010 tot 2020 geef ik in deze brief daarom tevens een eerste aanzet voor de woningbouwopgave, geef ik aan welke activiteiten reeds onder handen zijn en welke maatregelen ik ga nemen om nu reeds voor die periode gesignaleerde belemmeringen aan te pakken. Dit alles betreft overigens een macrobeeld van de situatie zonder regionale differentiatie. In een aanvullende brief, die ik in het voorjaar van 2008 aan u zal sturen, zal ik hier explicieter op in gaan. Dan immers heb ik de beschikking over de nadere analyses met betrekking tot de woningbouwopgave (zowel kwantitatief als kwalitatief) op het niveau van de afzonderlijke regio's en woningmarktgebieden.

Er liggen nog een aantal andere toezeggingen aan uw Kamer betreffende de woningproductie. Het gaat om het toesturen van de jaarlijkse voortgangsrapportage woningbouw en de bestemmingsplanmonitor 2007¹ en mijn reactie ten aanzien van de eerder dit jaar aan uw Kamer gezonden onderzoeken met betrekking tot de kwalitatieve woningmarktverkenningen (WoON en Socrates)². Ook heb ik toegezegd u te zullen toesturen het onlangs beschikbaar gekomen onderzoek naar de kwantitatieve woningbehoefte (Primos-prognoses 2007)³. Ook aan deze toezeggingen geef ik met deze brief invulling. Daarnaast zijn er nog zes rapportages met betrekking tot de woningproductie die ik u met deze brief aanbied. Het betreft de WoON-themapublicatie 'Bouwen voor de Schuifpuzzel', de Woningbouwprognose voor de periode 2007-2012, de integrale samenvatting 'Knelpuntenmonitor Woningproductie 2007', het onderzoeksrapport 'Bewoners Nieuwe Woningen', het onderzoeksrapport 'Regionaal onderzoek voortgang woningbouw' met een analyse van de nog openstaande vergunningen en de publicatie 'Verbeteren in plaats van slopen' met zes succesvolle voorbeelden van woningverbetering.

1. De woningbouwopgave voor de periode tot 2010

Stand van zaken huidige woningbouwafspraken 2005-2010

Bij het aangaan van de woningbouwafspraken in 2005 bedroeg de opgave om -landelijk gemiddeld- op een tekort van 1,5% uit te komen 445.000⁴ woningen in 5 jaar, hetgeen neerkwam op gemiddeld 89.000 woningen per jaar. Bij dit woningtekort (1,5% van 7 miljoen woningen) is sprake van een redelijk ontspannen woningmarkt waarbij het aanbod volgend is op de vraag. De voor het realiseren van de bestuurlijk gemaakte woningbouwafspraken 2005-2010 benodigde productie van gemiddeld 89.000 woningen per jaar is in de jaren 2005 en 2006 niet gehaald. Toen zijn respectievelijk 74.000 en 80.000 woningen gerealiseerd. Voor de jaren 2007, 2008 en 2009 zouden, gelet de lagere productieaantallen in de voorgaande periode, gemiddeld 97.000 woningen per jaar gerealiseerd moeten worden om de doelstelling bij de woningbouwafspraken van 445.000 woningen te halen. Hoewel de productie zich op dit moment in een stijgende lijn bevindt, is deze niet voldoende om een opgave van 445.000 woningen in de periode 2005-2010 te realiseren. De woningbouwopgave voor de periode 2005-2010 zal -landelijk gezien- voor ca. 90% worden gehaald. Regionaal is de situatie heel verschillend. Er zullen woningbouwregio's zijn die de gemaakte afspraken makkelijk halen, er zullen echter ook regio's zijn die de afspraken bij lange na

¹ TK, 2006-2007, 30 800XI, nr.104

² TK, 2006-2007, 30 607, nr.4

³ TK, 2006-2007, 30 607, nr.5

⁴ Het betreft hier behalve de reguliere woningbouw, ook woningen die op andere wijze dan door nieuwbouw aan de voorraad worden toegevoegd ('productie anderszins', zoals bijvoorbeeld omzetting van kantoren in woningen).



niet zullen halen. In bijgaande voortgangsrapportage woningbouw⁵ is een overzicht opgenomen van de situatie in de woningbouwregio's en in het bijzonder de regio's die achterblijven.

Uitkomst nieuwste woningbehoefteraming en beleidsinzet korte termijn

De destijds geformuleerde doelstelling van 445.000 woningen, om in 2010 uit te komen op een woningtekort van 1,5%, is gebaseerd op het toentertijd beschikbare onderzoek naar de kwantitatieve woningbehoefte: de Primosprognoses 2003. De omstandigheden zijn inmiddels echter gewijzigd, zowel demografisch als economisch. De nieuwste woningbehoefteraming (de Primosprognoses 2007) laat voor de komende jaren én voor de langere termijn weliswaar een groei van de woningbehoefte zien, maar deze is minder sterk vanwege met name minder immigratie en meer emigratie. De nieuwste woningbehoefteraming geeft aan dat om -landelijk gezien- in 2010 de 1,5% woningtekort te halen in 2007, 2008 en 2009 jaarlijks gemiddeld 88.000 woningen moeten worden gerealiseerd.

De behoefte aan 88.000 woningen per jaar is, hoewel aanzienlijk minder dan 97.000 woningen per jaar, nog steeds een ambitieus programma. Hoewel de vooruitzichten voor de komende jaren -volgens de VROM Bouwprognoses (2007 tot en met 2012)- redelijk gunstig zijn, komen die niet aan de 88.000 woningen per jaar. De VROM-Bouwprognoses, die ik u hierbij aanbied, gaan uit van gemiddeld 83.000 woningen per jaar (binnen een bandbreedte van 78.000 – 87.000 woningen)⁶.

Mijn beleidsinzet voor de periode tot en met 2011 is een woningproductie van 80.000 – 83.000 woningen per jaar. De onderkant van de bandbreedte is overeenkomstig het coalitieakkoord en de bovenkant in lijn met de VROM-Bouwprognoses. Bij een productie in overeenstemming met de VROM-Bouwprognoses⁷, zal het woningtekort per 2010 -landelijk gemiddeld- uitkomen op 1,7% en zal als gevolg van de eerder opgelopen vertraging in deze convenantperiode een tekort van 1,5% bereikt worden in 2012. Het realiseren van dit aantal woningen per jaar zal niet vanzelf gaan, maar zal een voortdurende en forse inspanning vragen van alle hierbij betrokken partijen.

Bedreigingen

Door VROM en bouwende en ontwikkelende partijen is geanalyseerd wat de grootste bedreigingen zijn voor de woningproductie (Knelpuntenmonitor 2007). Voor deze bedreigingen geldt dat die niet overal (in gelijke mate) voorkomen en dat de situatie per regio sterk kan verschillen. De grootste bedreigingen betreffen:

- de complexiteit en tijdsduur van besluitvormingsprocessen, bij binnenstedelijke locaties, maar ook bij de grote uitleglocaties (gemis aan bestuurlijke slagkracht bij gemeenten);
- de langdurige procedures rond bestemmingsplannen;
- de toenemende complexiteit van binnenstedelijk bouwen (in de herstructurering of op functieveranderinglocaties); deze locaties zijn veelal duur, vergen veel ontwikkeltijd als gevolg van bezwaarprocedures en extra inspanningen om de gronden bouwrijp te maken;
- de stijgende kosten in de bouw (materialen en lonen);
- een tekort aan gekwalificeerd personeel in de bouw;
- onvoldoende kennis of deskundigheid bij lagere overheden;
- de veelheid van stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen van gemeenten;

⁵ Het betreft hier de jaren 2005 en 2006

⁶ In de begroting 2008 is nog uitgegaan van voorlopige uitkomsten bouwprognoses. Daarbij is uitgegaan van 6% uitval van vergunningen, in de definitieve bouwprognose is uitgegaan van 10% uitval van openstaande vergunningen, gebaseerd op het bijgevoegde onderzoeksrapport 'Regionaal onderzoek voortgang woningbouw. Het verschil tussen de bouwprognoses en de verwachte woningproductiecijfers zoals opgenomen in de begroting is 5.000 woningen op jaarbasis. De bouwprognoses zijn inclusief 'productie anderszins'.

⁷ Het betreft hier ca. 52.000 woningen om de groei van het aantal (woningbehoevende) huishoudens op te vangen, ca. 21.000 woningen die worden onttrokken (onder andere door sloop) en waarvoor vervangende woningen nodig zijn en ca. 10.000 woningen om de bestaande woningtekorten terug te brengen naar 1,5%.



- een onvoldoende op de vraag afgestemd aanbod (overaanbod van appartementen), waardoor plannen moeten worden bijgesteld;
- de hoge grondprijzen (en de -vaak moeizame- onderhandelingen hierover tussen gemeenten en ontwikkelaars);
- en in een aantal regio's onvoldoende direct beschikbare plancapaciteit (het streven is om steeds 130% direct te benutten plancapaciteit beschikbaar te hebben).

Hierbij merk ik op dat niet alle hierboven genoemde bedreigingen door mij te beïnvloeden zijn. Dat geldt met name voor de stijging van de materiaal- en loonkosten. Op andere zaken zoals kennis en deskundigheid bij lagere overheden, een tekort aan gekwalificeerd personeel in de bouw, aanvullende eisen van gemeenten en de afstemming tussen gemeenten en ontwikkelaars over locatieontwikkeling en de kostenverdeling daarbij heb ik maar beperkt invloed. Hier dienen dus vooral gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties hun verantwoordelijkheid te nemen. Bijvoorbeeld door te zorgen voor extra stages of opleidingen om meer gekwalificeerd personeel voor de woningbouw beschikbaar te krijgen. Ik zal hen daar zeker op aanspreken en dan met name over de vraag hoe specifieke groepen die nu slechts beperkt werkzaam zijn in de bouw, geïnteresseerd kunnen worden om in de bouw te gaan werken (bijvoorbeeld niet-westerse allochtonen).

Maatregelen om de woningproductie op korte termijn te bevorderen

Omdat het verhogen van de woningproductie alleen slaagt indien ook de gemeentelijke en provinciale bestuurders hier sturing en invulling aan geven, ben ik met alle 20 woningbouwregio's in gesprek over de voortgang en de mogelijkheden voor versnelling van de productie in de regio's. Samen met de bestuurders wordt daarbij gezocht naar oplossingen voor de knelpunten die zich in de betreffende regio's voordoen. Op dit moment heb ik in 6 regio's gesprekken met bestuurders gevoerd. De overige gesprekken zal ik in het komende half jaar voeren. Hoewel, vanwege de relatief lange ontwikkel- en productietijd van woningbouwlocaties en woningen, de mogelijkheden om de productie tot 2010 te versnellen beperkt zijn, zal ik doen wat binnen mijn mogelijkheden ligt om de productie tot 2010 te stimuleren. Het gaat hierbij niet alleen om aantallen, maar ook om het realiseren van de juiste kwaliteit. Mede naar aanleiding van de overleggen die ik tot op heden heb gevoerd, ga ik in de komende maanden de volgende maatregelen treffen of in gang zetten bij andere bij de woningproductie betrokken partijen:

➤ Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties:

Op 17 september j.l. heb ik met Aedes een onderhandelaarsakkoord gesloten over -onder andere- de bouw van 150.000 woningen door de woningbouwcorporaties in de periode 2007 tot en met 2010. Over de daadwerkelijke bouw van die woningen maken gemeenten en corporaties prestatieafspraken. Om tempo te maken met die lokale prestatieafspraken zal ik begin 2008 inventariseren waar die afspraken al tot stand zijn gekomen. Daar waar de prestatieafspraken niet tot stand komen, of niet worden nagekomen, zal ik partijen daarop aanspreken en vragen om actie te ondernemen. Waar partijen lokaal niet tot overeenstemming kunnen komen, kan mediation en/of arbitrage mogelijk een oplossing bieden. Mocht ook dat niet helpen dan zal ik zelf interveniëren via de bestuurlijke en/of de toezichtlijn. Naar gemeenten gaat dat via de bestuurlijke lijn. Naar corporaties kan ik gebruik maken van het sanctie-instrumentarium van het BBSH. Om de effectiviteit van de prestatieafspraken te vergroten zouden die afspraken zich niet moeten beperken tot de aantallen, maar natuurlijk ook moeten gaan over de kwaliteit daarvan (bijvoorbeeld: aanbod in overeenstemming met de woningvraag en energiezuinige woningen), de naleving van die afspraken en het tempo daarvan.

➤ Versnellen proceduretijden (de bestuurlijke lus):

Minister Hirsch Ballin zal komend jaar een wetsvoorstel tot wijziging van de Algemene wet bestuursrecht indienen, waarin onder andere een algemene regeling van de zogenoemde *bestuurlijke lus* is opgenomen.



Vooruitlopend hierop zijn minister Cramer en ik voornemens om samen met minister Eurlings, en in overleg met minister Hirsch Ballin, door middel van wetgeving de *bestuurlijke lus* al eerder te regelen in de Tracéwet en in de nieuwe Wro. Het voornemen is de *bestuurlijke lus* ook in het wetsvoorstel Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op te nemen. De *bestuurlijke lus* betekent vooral tijdwinst. Het houdt in dat de rechter een tussenuitspraak kan doen in gevallen waarin hij van oordeel is dat de door hem geconstateerde gebreken in een plan of een besluit kunnen worden hersteld zonder dat hernieuwde toepassing van de wettelijke voorbereidingsprocedure behoeft plaats te vinden. Na die tussenuitspraak wordt het bevoegde gezag in de gelegenheid gesteld binnen een door de rechter te stellen termijn het besluit te wijzigen. De wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure behoeft dan niet te worden overgedaan.

➤ Inzetten BLS als hefboom:

Daar waar de voortgang van de woningbouw wordt belemmerd door knelpunten op specifieke locaties, ben ik bereid om voor de woningbouw beschikbare BLS middelen, die vanwege achterblijvende prestaties (aantallen woningen) nog niet zijn uitgekeerd, tegen nadere prestatievoorwaarden in te zetten voor het helpen oplossen van die knelpunten zodat tot meer productie kan worden gekomen. Ik ga dit ook met de regionale bestuurders bespreken.

➤ Stimuleren inzet regionale woningbouwregisseur:

Ik vind dat veel vaker een regionaal werkende woningbouwregisseur moet worden aangesteld om de productie te stimuleren. Met de inzet van een woningbouwregisseur zijn in verschillende regio's goede ervaringen opgedaan, die hebben geleid tot een verbetering van de bestuurlijke slagkracht bij gemeenten en tot versnelling van de productie. Een goed voorbeeld daarvan is de stadsregio Arnhem-Nijmegen, waar twee woningbouwregisseurs met mandaat en onder directie aansturing van de portefeuillehouder Wonen van de regio de voortgang in alle gemeenten tot op projectniveau volgen. Deze woningbouwregisseurs bespreken 3 keer per jaar de voortgang met de individuele wethouders op projectniveau, signaleren op basis daarvan vroegtijdig mogelijke knelpunten en ondernemen daarop direct actie om stagnatie te voorkomen. Tevens organiseren zij met een zekere regelmaat regionale kennisbijeenkomsten rond thema's waaraan zowel medewerkers van gemeenten, corporaties als marktpartijen deelnemen, waardoor afstemming en samenwerking tussen deze partijen wordt verbeterd.

Gezien het bewezen nut van woningbouwregisseurs, ga ik in regio's die achterblijven met hun woningproductie, de inzet van woningbouwregisseurs stimuleren. Ik wil achterblijvende regio's, die er niet zelf in slagen om voor begin 2008 een woningbouwregisseur aan te stellen, helpen met het aanstellen van een woningbouwregisseur. Voorwaarde hierbij is dat de woningbouwregisseur wel voldoende mandaat krijgt. Daarom doe ik dit in overleg met de betreffende provincie en woningbouwregio. De kosten voor het aanstellen van een regionale woningbouwregisseur zal ik over de periode 1 januari 2008 tot en met 31 december 2009 voor de helft vergoeden, tot een maximum per regio van € 50.000,- per jaar. Bij regio's die al een woningbouwregisseur hebben aangesteld, zal ik de kosten daarvan over de periode 1 januari 2008 tot en met 31 december 2009 eveneens voor de helft voor mijn rekening nemen tot het hiervoor genoemde maximum.

➤ Bevorderen uitwisseling kennis en ervaring:

De operationele slagkracht van lagere overheden kan worden vergroot door de bereidheid om kennis en expertise vanuit de provincies, grotere gemeenten en regiobesturen beschikbaar te stellen aan elkaar en aan vooral kleinere gemeenten. Het gaat dan om expertise met betrekking tot planning en programmering, maar met name ook de toepassing van regels en normen, onderzoek en onderbouwing inzake MER, Flora en Faunawet, geluid- stank- en luchtkwaliteitsnormen, de Coördinatie-regeling Stad en Milieu, bodemverontreiniging, waterberging, Europees aanbesteden, etc. Op deze terreinen is veel (nieuwe) regelgeving die specifieke expertise vereist. Bij het uitwisselen van kennis en ervaring gaat het ook om het



leren van elkaars knelpunten en de oplossingen daarvoor, en het beklemtonen van de mogelijkheden die de bestaande (en onlangs aangepaste) regelgeving reeds biedt om tot oplossingen te komen. Om het uitwisselen van kennis en ervaring te bevorderen, vind ik het belangrijk dat hierover -naast de bestuurlijke overleggen die ik al met de woningbouwregio's voer, bestaande kennisinstituten en de inzet van de VROM accountmanagers in het land- een bestuurdersconferentie wordt georganiseerd. Omdat bij het actief uitwisselen van kennis en ervaring een belangrijke rol is weggelegd voor IPO en VNG, zal ik hen vragen om dit gezamenlijk te organiseren. Deze conferentie kan in het voorjaar van 2008 plaatsvinden. Hierbij zal de nadruk liggen op onder andere het versnellen van procedures, het elkaar voorzien van kennis en expertise en het aanstellen van een woningbouwregisseur. Ook situaties waarin aanvullende eisen en voorwaarden van gemeenten en provincies leiden tot vertraging in de woningproductie wil ik hier aan de orde hebben. Met de regio Leeuwarden heb ik intussen afgesproken om gezamenlijk goed in beeld te brengen wat de mogelijkheden zijn om te komen tot flexibele plannen (programma's).

In de provincie Noord-Brabant is de doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedures met 1 tot 1,5 jaar teruggebracht door te sturen op het doorlopen van de benodigde stappen in de minimale wettelijke termijnen. Aan de voorkant wordt winst behaald door gemeenten een checklist ter beschikking te stellen waarmee wordt bevorderd dat plannen volledig en adequaat ingediend worden. Artikel-19 aanvragen krijgen automatisch goedkeuring als ze passen in een goedgekeurde woonvisie. In de provincie Utrecht wordt door gelijkschakeling van procedures tijdswinst geboekt. Bij alle provincies en gemeenten zal ik er op aandringen om de mogelijkheden om procedures te versnellen optimaal te benutten. Een checklist zoals door de provincie Noord-Brabant gehanteerd zie ik hierbij als een zeer nuttig instrument. Ik wil zo'n checklist dan ook veel breder toegepast zien. IPO en VNG kunnen hierbij een belangrijke rol vervullen.

➤ Inzet VROM-aanjaagteams en monitoring locatieontwikkeling:

In navolging van de al sinds 2003 actieve VROM-aanjaagteams zijn in veel provincies en regio's eigen aanjaagteams ingesteld om bij specifieke knelpunten te kunnen bijspringen. De VROM-aanjaagteams kunnen waar nodig aanvullend daarop worden ingezet. Ik blijf de mogelijkheid hiervoor actief onder de aandacht brengen van bestuurders. Ook blijf ik provincies, regionale- en lokale overheden stimuleren tot het opzetten van een monitoringsysteem om de voortgang, ontwikkeling en realisatie van locaties actief te volgen en te bewaken, en -waar nodig- tijdig voldoende harde bestemmingsplancapaciteit beschikbaar te hebben.

➤ Extra stimulering particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw):

Het blijkt dat de huidige stimuleringsregeling voor de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap tot nu toe onvoldoende werkt, waardoor de productie in particulier opdrachtgeverschap achterblijft bij de woningbouwafspraken en het daarvoor beschikbare BLS-budget onvoldoende wordt uitgeput.

Ik heb besloten om een aantal wijzigingen in het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) aan te brengen, binnen het deelbudget-BLS ter stimulering van woningbouw in particulier opdrachtgeverschap, met het oogmerk om op korte termijn te kunnen komen tot een intensivering van de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap. In aanvulling op de werking van dit stimuleringsbudget zoals dat is vastgelegd in de woningbouwafspraken met de stedelijke regio' s voor de periode 2005 tot 2010, voeg ik daar de volgende maatregelen aan toe:

- naast de basissubsidie ontvangen de gemeenten binnen de stedelijke regio's, die vanaf 2007 (individueel) meer woningen in particulier opdrachtgeverschap realiseren dan het -regionale-drempelpercentage, een extra rijksbijdrage;
- deze extra bijdrage bedraagt € 1.600,- per woning die in particulier opdrachtgeverschap is gebouwd, boven de regionale drempel, en bovendien € 800,- per woning die in particulier opdrachtgeverschap is gebouwd tot en met de regionale drempel;



- deze extra rijksbijdragen worden uitgekeerd aan de budgethouders (plusregio's en provincies) met de verplichting om de bedragen binnen vier weken door te betalen aan de gemeenten die de betreffende prestaties hebben geleverd.

Ik heb deze wijzigingsvoornemens medio 2007 voorgelegd aan de portefeuillehouders in de verschillende stedelijke regio's en provincies en hen gevraagd aan te geven in welke mate zij verwachten dat deze wijzigingen kunnen leiden tot de bouw van meer woningen in particulier opdrachtgeverschap dan er voorzien worden tot 2010 ingeval deze wijzigingen niet worden doorgevoerd. Daarbij hebben de portefeuillehouders in meerderheid aangegeven dat deze wijzigingen in de jaren tot en met 2009 inderdaad kunnen leiden tot een vergroting met 50%⁸ van het aantal woningen dat in particulier opdrachtgeverschap wordt gebouwd.

Naast deze aanpassing van het BLS heb ik, overeenkomstig de wens van uw Kamer, ook besloten om een extra impuls te geven aan projecten in collectief opdrachtgeverschap. Niet alleen in de stedelijke regio's, maar overal in Nederland. Daartoe heb ik uit het beschikbare BLS-budget een bedrag van € 8 miljoen vrijgemaakt en dat verdeeld over de provincies. Uit dit budget kunnen groepen burgers, op basis van een provinciale subsidieverordening, een beroep doen op financiële ondersteuning met betrekking tot projecten in collectief opdrachtgeverschap, met name gedurende de startfase van het project. Ik heb over deze - nieuwe- impuls afstemming gezocht met het IPO en de VNG, alsmede met de stedelijke regio's. Deze partijen hebben steun uitgesproken voor deze extra stimuleringsmaatregel.

Voor de implementatie van deze beleidswijzigingen start ik begin 2008 een kennistraject, waarin zowel de BLS-regeling, de stimulering van collectief opdrachtgeverschap met provinciale startsubsidies als effectieve voorbeelden van lokaal beleid en geslaagde projecten zullen worden uitgedragen. Gesteund door de inschattingen van de portefeuillehouders omtrent de effecten van verbetering van de BLS-regeling verwacht ik een groei van de woningproductie in particulier opdrachtgeverschap. Samen met de overige door mij genomen maatregelen (budget voor provincies en kennistraject voor collectief opdrachtgeverschap) en door de groei van het aantal woningen in particulier opdrachtgeverschap buiten de stedelijke regio's, voorzie ik in 2008 en 2009 een toename in de woningproductie in particulier opdrachtgeverschap (en daarmee ook in de totale woningproductie) van jaarlijks 2.000 woningen.

De aanpassing van het BLS zal met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2007 gelden⁹.

2. De woningbouwopgave voor de periode vanaf 2010

Voor de continuïteit van de woningproductie is het van groot belang dat bij alle betrokken partijen tijdig duidelijkheid bestaat over de woningbouwopgave waar we vanaf 2010 voor staan en de inzet en bijdrage van het rijk daarbij. Eerder in deze brief heb ik aangegeven dat het mijn beleidsinzet is dat in de periode tot en met 2011 80.000 – 83.000 woningen per jaar worden gerealiseerd. Voor de jaren daarna zou volgens

⁸ De meerderheid van de provincies en plusregio's heeft mij een dergelijke inschatting doen toekomen. Hieruit komt het volgende beeld naar voren:

- de stedelijke regio's zijn het voorzichtigst, zij verwachten een verhoging van de huidige eigenbouwproductie met zo'n 10%;
- de provincies verwachten een aanzienlijke toename door de nieuwe regeling: gemiddeld 50% ten opzichte van de huidige productie;
- In sommige provincies (b.v. Drenthe en Flevoland) wordt een veel grotere toename verwacht, vooral door initiatieven van de betrokken gemeenten. Zo werkt de gemeente Almere aan een verdriedubbeling van de jaarlijkse uitgifte van bouw kavels per jaar op korte termijn.

⁹ De procedures hiervoor zijn per 1 april 2008 afgerond. De in 2007 geleverde prestaties met betrekking tot eigenbouw kunnen hierdoor reeds op grond van de gewijzigde regeling worden gehonoreerd.



de nieuwste woningbehoefteraming (de Primosprognoses 2007) kunnen worden volstaan met een lagere woningproductie, dalend naar circa 70.000 woningen in 2015. Ook voor de jaren na 2011 wil ik echter bezien of een productie van 80.000 woningen per jaar mogelijk is. Op dat moment zal er op basis van de VROM-Bouwprognoses immers een woningtekort zijn van -landelijk gemiddeld- 1,5% en ontstaat er in steeds meer regio's de ruimte om een extra kwaliteitsslag te maken, om de mismatch tussen vraag en aanbod in de bestaande voorraad aan te pakken. Zo'n extra kwaliteitsslag kan door extra sloop en vervangende nieuwbouw, maar bijvoorbeeld ook door grootschalige renovatie, of door een combinatie van beide. De mogelijkheden voor een extra kwaliteitsslag wil ik bezien in overleg met de afzonderlijke regio's waarmee voor de periode vanaf 2010 afspraken worden gemaakt. Immers, per regio zullen de mogelijkheden hiertoe verschillen.

Analyse opgave vanaf 2010

De prognoses met betrekking tot de woningbehoefte geven aan dat er niet alleen een kwantitatief tekort is aan woningen (aantallen), maar dat er ook sprake is van een forse kwalitatieve mismatch op de woningmarkt.

➤ Kwantiteit en kwaliteit

Met betrekking tot de kwaliteit geldt dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus vaak onvoldoende aansluit bij de vraag van de consument. Hetzelfde geldt voor woningen en woonmilieus in de bestaande voorraad. In WoON en in de themapublicatie 'Bouwen voor de Schuifpuzzel', die u bijgaand aantreft, wordt herbevestigd dat er een continue en groter wordende vraag is naar koopwoningen, en in het bijzonder naar eengezinswoningen. Vooral in de steden neemt de vraag naar huurwoningen af. De centrumstedelijke en de groenstedelijke woonmilieus staan het meest onder druk. Daarnaast is er een toenemende voorkeur van de burgers om te wonen in dorpse- en landelijke woonmilieus. Ook de VROM-raad constateert in haar advies van 17 oktober 2007 dat het aanbod onvoldoende aansluit bij de kwalitatieve woningvraag.

Ten aanzien van de uitbreidingsbehoefte zijn er per regio grote verschillen. In 2010 zullen er -ondanks het nog steeds groeiende aantal huishoudens- regio's zijn waar het woningtekort lager is dan 1,5% en waar gesproken kan worden van een ontspannen woningmarkt. In deze regio's blijft echter wel nieuwbouw nodig om het groeiend aantal huishoudens te kunnen blijven huisvesten en ter vervanging van minder gewenste woningen. Daarnaast zullen er regio's zijn waar in de periode vanaf 2010 nog een flinke slag geslagen moet worden om de 1,5% woningtekort en daarmee de situatie van een ontspannen woningmarkt te bereiken én om in de jaren daarna dat niveau vast te houden. Zuid-Limburg kent een bijzondere situatie, daar is vóór 2020 krimp van het aantal huishoudens en van de woningbehoefte te verwachten.

➤ Energiebesparing

Energiebesparing zie ik als een belangrijke vorm van kwaliteit bij nieuwbouw, renovatie en transformatie van niet-woningbouwbestemmingen naar woningbouw. Daarbij zijn voor de gebouwde omgeving het werkprogramma Schoon&Zuinig van minister Cramer en het onlangs met de VNG gesloten 'Klimaatkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011' over samen werken aan een klimaatbestendig en duurzaam Nederland leidend.

➤ Stimuleren renovatie en aanvullende mogelijkheden voor bouwvergunningvrij bouwen

Renovatie is een belangrijk instrument om de woningvoorraad te verbeteren en van een kwaliteitsimpuls te voorzien (zie hiervoor ook het onderzoek 'Verbeteren in plaats van slopen' Rigo september 2007). Ik ben dan ook van mening dat renovatie veel nadrukkelijker als instrument voor kwaliteitsverbetering en stedelijke vernieuwing moet worden toegepast. Het betreft hier echter vooral een lokale aanpak. Bij de 40 en 56 wijkenaanpak en in het kader van het ISV is renovatie al een vaak ingezet instrument (bijvoorbeeld



Pact op Zuid in Rotterdam en Parkstad in Amsterdam). De mogelijkheden voor een extra kwaliteitsslag wil ik bezien in overleg met de afzonderlijke regio's waarmee voor de komende periode afspraken worden gemaakt. Immers, per regio zullen de mogelijkheden hiertoe verschillen. Een extra kwaliteitsslag geeft ook zekerheden naar bouwende partijen en zorgt daarmee voor continuïteit in de woningproductie.

Behalve grootschalige renovatie, is een mogelijkheid voor meer kwaliteit het bouwvergunningvrij bouwen. Dit is eerder in de Woningwet mogelijk gemaakt. De werking van dit instrument heb ik onlangs geëvalueerd. Begin 2008 zal ik deze evaluatie aan uw Kamer aanbieden, vergezeld van een kabinetsstandpunt. Ik heb daarbij het voornemen om de categorie bouwvergunningvrij bouwen verder uit te breiden, zodat burgers meer mogelijkheden krijgen om kwaliteitsverbeteringen in of aan hun woning aan te brengen (bijvoorbeeld uit- of aanbouw, dakkapellen e.d.). Met deze maatregel kan deels worden voorzien in de vraag naar meer kwaliteit.

➤ **Binnenstedelijk bouwen stimuleren**

Uitgangspunt van het kabinetsbeleid is dat 25-40% van de uitbreidingen binnen bestaand bebouwd gebied (grens 2000) worden gerealiseerd. In de afgelopen jaren is het nog goed gelukt om deze aantallen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Voor de periode vanaf 2010 wordt dit echter lastiger omdat de relatief eenvoudige en goedkope locaties dan reeds zijn benut. Vanaf 2010 komen steeds meer de complexe en dure locaties aan snee, het betreft hier vooral de zogenaamde functieveranderinglocaties (bedrijfsterreinen, spoorwegemplacementen, stationslocaties, haventerreinen, busstations, kantoorgebouwen, terreinen van gasfabrieken en waterzuiveringsinstallaties die worden omgezet naar woningbouw). Voor deze locaties ga ik aan de hand van een aantal casestudies analyseren welke stappen we nog moeten zetten om deze locaties op een veel grotere schaal dan nu het geval is tot ontwikkeling te brengen en welk instrumentarium daarvoor nodig is. Ook voor grote uitleglocaties geldt dat die steeds duurder worden om te ontwikkelen.

De complexe en fors duurdere uitbreidingsopgave vanaf 2010 is reeds uitgangspunt geweest bij de 'Behoefteraming Stedelijke Vernieuwing' zoals op 1 november 2006¹⁰ door mijn ambtsvoorganger minister Winsemius aan u aangeboden. Minister Winsemius heeft toen in het kader van deze complexe en kostbare uitbreidingsopgave aangegeven dat het zaak is dat tijdig voldoende middelen voor bodemsanering en locatiesubsidies beschikbaar komen om het tempo van de stedelijke vernieuwing niet te laten inzakken. Deze behoefteraming was mede gebaseerd op het in 2005 uitgevoerde interdepartementale beleidsonderzoek (IBO) Verstedelijking¹¹.

Beleidsinzet vanaf 2010

Uitgangspunt voor mijn beleidsinzet is de integrale aanpak in het kader van duurzame verstedelijking. De nieuwe afspraken over de woningbouwopgave zullen onderdeel uitmaken van de integrale en regionale Verstedelijkingsafspraken die voor de periode van 2010 tot 2020 in het kader van het programma Mooi Nederland worden opgesteld. Binnen deze Verstedelijkingsafspraken is ook ruimte voor concrete afspraken met betrekking tot specifieke locaties.

➤ **Regionaal maatwerk**

Binnenkort komen de nadere regionale analyses van de kwantitatieve en kwalitatieve woningmarktverkenningen beschikbaar. Deze analyses geven een goed beeld van de woningmarktsituatie per regio en vormen daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de woningbouwopgave vanaf 2010. Om de woningproductie en de kwalitatieve invulling daarvan (waaronder het aandeel binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren woningen) zo goed mogelijk te ondersteunen, ben ik voornemens om het voor de periode vanaf 2010 beschikbare instrumentarium regiospecifiek in te zetten naar gelang de

¹⁰ TK, 2006-2007, 30 128, nr.12

¹¹ TK, 2005-2006, 30 647, nr.1



woningbouwopgave. Dit betekent maatwerk per regio en differentiatie van de inzet naar bijvoorbeeld aantallen binnenstedelijke woningbouw en woningbouw in de uitleggebieden. Hierbij wil ik samen met minister Cramer, ook de mogelijkheden bezien om de inzet van de voor de woningbouwopgave beschikbare rijksbudgetten te combineren met andere voor de verstedelijking relevante budgetten (bijvoorbeeld MIRT), om een integrale aanpak mogelijk te maken.

Bij de begrotingsbehandeling van Ruimte en Milieu is, mede naar aanleiding van het rapport 'Investeren in ruimtelijke kwaliteit' van de NEPROM, De Vernieuwde Stad en c.s. d.d. 31 oktober jl., de motie Van Heugten (TK, 200702008, 31200 XI) aangenomen. De motie drukt de zorg van uw Kamer uit over de mate waarin tot 2020 voldoende middelen beschikbaar zullen zijn voor het uitvoeren van de ruimtelijke investeringsagenda. De gevraagde informatie over de benodigde financiële middelen en een voorstel voor een ruimtelijke investeringsystematiek zal het kabinet u komend jaar voorleggen.

➤ Ruime periode en herijking

Ik ben hierbij voornemens de woningbouwopgave te bezien over een periode van 10 jaar (2010-2020) en wil de mogelijkheid opnemen om tussentijds (in 2015) tot een bijstelling van de opgave en afspraken te komen om wijzigingen in de woningmarktsituatie te kunnen betrekken.

➤ Aanpak van belemmeringen

Behalve voor de periode tot 2010 zijn er ook voor de uitvoering van de woningbouwopgave vanaf 2010 belemmeringen die de woningbouwopgave kunnen frustreren. Zoals hiervoor gemeld, is het van groot belang tijdig beleidsmaatregelen te nemen om de woningbouwproductie te stimuleren en niet te belemmeren. Een groot aantal maatregelen is reeds ingezet (zie bijlage 1). Het gaat dan om het versoepelen en vereenvoudigen van regels en procedures op het terrein van ruimtelijke ordening, milieu en bouwkwaliteit en de onderlinge samenhang hiertussen. Ik ben voornemens deze richting met kracht voort te zetten. Daarnaast neem ik de volgende aanvullende maatregelen:

○ Aanwijzingsbevoegdheid bij onvoldoende woningbouw voor lagere inkomensgroepen:

In het coalitieakkoord heeft het kabinet aangegeven dat, waar randgemeenten onwillig zijn om meer te bouwen voor lagere en middeninkomens, een aanwijzingsbevoegdheid zal worden ontwikkeld om te komen tot een evenwichtige woonontwikkeling en bevolkingssamenstelling in een samenhangend stedelijk gebied. Op basis van signalen van gemeenten moet ik constateren dat er gemeenten zijn die onvoldoende woningen voor lagere inkomensgroepen realiseren. Het kabinet ziet dit als een probleem en is van mening dat daarop in het belang van de volkshuisvesting moet worden ingegrepen. Daar waar gemeenten binnen een woningbouwregio onderling afspraken hebben gemaakt over de woningbouwprestaties, kunnen gemeenten zelf hierop ingrijpen via het privaatrecht. Daarnaast zal ik niet aarzelen om, daar waar dat aan de orde is, op basis van de aanwijzingsbevoegdheid in artikel 80 Woningwet gemeenten te dwingen voldoende woningbouw voor lagere inkomensgroepen te realiseren, danwel beschikbaar te stellen. Verder kan in dat geval ook het instrumentarium van de nieuwe Wro worden benut als aanwijzingsbevoegdheid, indien blijkt dat reeds in een vroege fase van het planningsproces onvoldoende aandacht aan het volkshuisvestingsbelang wordt gegeven.

○ Wet- en regelgeving:

In vervolg op hetgeen mijn ambtsvoorgangers al gedaan hebben of in werking hebben gesteld, ga ik door met het vereenvoudigen van wet- en regelgeving. In dat kader spelen de volgende maatregelen:

- Door het kabinet wordt gewerkt aan herziening van de onteigeningswet, die kan werken als sluitstuk en stok achter de deur voor gebiedsontwikkeling in het algemeen en woningproductie in het bijzonder. De inzet is erop gericht de toepasbaarheid van het onteigeningsinstrument te vergroten en de benodigde proceduretijd te verkorten.



- Ik wil dat gemeenten en ontwikkelende en bouwende partijen tijdig geïnformeerd worden over nieuwe ontwikkelingen in de (Europese) wet- en regelgeving die de woningproductie raakt en hoe zij bij de toepassing daarvan in praktijk kunnen worden ondersteund. Dit wil ik samen VNG, IPO en marktpartijen oppakken.
- Verder is inmiddels ook de commissie Versnelling Besluitvorming Infrastructurele Projecten onder voorzitterschap van de heer P. Elverding van start gegaan. Die commissie bekijkt hoe de procedures op het terrein van infrastructuur kunnen worden versneld. Deze commissie zal in het voorjaar van 2008 haar advies uitbrengen. Hoewel het aanpassen van procedures om tot versnelling van infrastructuur te komen op zich al een positieve invloed op het realiseren van woningbouwlocaties kan hebben, heb ik minister Eurlings gevraagd om deze commissie daarnaast te verzoeken om bij het formuleren van haar aanbevelingen ook aandacht te schenken aan de toepasbaarheid van deze aanbevelingen voor andere sectoren dan infrastructuur, waarbij ik uiteraard met name aan woningbouw denk.

- o Plancapaciteit:

Gemeente en provincie zijn er voor verantwoordelijk dat tijdig voldoende direct te benutten locatiecapaciteit beschikbaar is. Dit is een belangrijke voorwaarde voor voldoende woningproductie. Om een goed beeld te hebben van de beschikbare plancapaciteit, wordt deze jaarlijks gemonitord. Hiermee is de plancapaciteit voor alle partijen inzichtelijk en kan ik regio's zo nodig tijdig op hun verantwoordelijkheid aanspreken.

Op basis van de bijgevoegde provinciale monitor Bestemmingsplancapaciteit 2007 signaleer ik dat de per 1-1-2007 beschikbare 'harde' bestemmingsplancapaciteit in 3 woningbouwregio's onvoldoende is voor de woningbouwopgave tot 2010. Het betreft hier de regio's Holland-Rijnland, Haaglanden en Groningen-Assen. In de stedelijke regio's Utrecht, Arnhem-Nijmegen en Noord-Brabant vormt de 'harde' bestemmingsplancapaciteit een risico voor de opgave tot 2010. In deze regio's is er geen overcapaciteit om uitval te kunnen compenseren. In de regio's SRE, Stedendriehoek en Emmen is de capaciteit in relatie tot de totale woningbouwafspraken weliswaar onvoldoende, maar voor het aantal woningen dat nodig is om het tekort terug te brengen tot 1,5% is het ruim voldoende (de woningbouwafspraken gaat in die regio's uit van een hogere ambitie dan 1,5%). In de bestuurdersconferenties met de woningbouwregio's is de direct beschikbare bestemmingsplancapaciteit één van de onderwerpen die ik bespreek. Binnenstedelijk is bij goed kijken vaak meer ruimte en ook buiten de stedelijke regio's kan op basis van de in de Nota Ruimte geboden mogelijkheden (bouwen voor eigen behoefte) soms meer worden gerealiseerd. Waar mogelijk zouden locaties die gereed zijn om in ontwikkeling te nemen in de tijd naar voren geschoven moeten worden, in de plaats van (deel-)locaties waar de woningbouw stagneert. Maatregelen om de bestemmingsplancapaciteit te vergroten, zullen echter voor de korte termijn (vóór 2010) niet meer leiden tot extra woningproductie. Op de langere termijn zullen deze maatregelen wel hun effect hebben op de woningproductie.

Daarnaast geldt dat met name in de provincies Noord-Holland en Utrecht de beschikbare ruimte voor nieuwe uitleglocaties beperkt is, terwijl de woningvraag groot is. Een beperkte locatiecapaciteit kan op langere termijn een belemmering vormen voor het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Voor de regio Utrecht geldt dat in het kader van het programma Randstad Urgent een samenwerking tussen het rijk en de regio is aangegaan om oplossingen te verkennen voor een verstedelijkingsopgave van ca. 65.000 woningen tussen 2015 en 2030. De mogelijke spanning tussen de woningbouwopgave en het beleid voor Nationale Landschappen wordt daarbij ook onder ogen gezien. Een belangrijk deel van de ruimte voor de Noord-Hollandse en een deel van de ruimte voor de Utrechtse woningbouwopgave is gevonden in Almere (provincie Flevoland) waar tussen 2010 en 2030 in totaal 60.000 woningen worden gerealiseerd. Hierover heeft het kabinet onlangs afspraken gemaakt met Almere en de Randstad. Daarvan



zijn er ca. 45.000 bestemd voor de regionale opgave in de Noordvleugel (inclusief de eigen behoefte van Almere) en ca. 15.000 voor de regionale opgave voor Utrecht. De binnenstedelijke opgaven voor de steden Amsterdam en Utrecht zijn omvangrijk en complex. VROM zet erop in dat de beperkingen voor woningbouw in de regio vanwege Schiphol niet toenemen.

- **Convenant grondprijzen:**

Steeds vaker bereiken mij signalen dat woningbouwprojecten stilvallen omdat gemeenten en marktpartijen het niet eens zijn over de hoogte van de grondprijs. Vooral bij stijgende bouwkosten en verminderde stijging van woningprijzen, blijken eerder tussen gemeenten en ontwikkelaars overeengekomen grondprijzen een belemmering te vormen voor de realisatie van het afgesproken product. Ik ga daarom gemeenten en marktpartijen de vraag voorleggen of het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid uit 2001 moet worden herbevestigd of bijgesteld. In het convenant uit 2001, dat een looptijd had van drie jaar, wordt gepleit voor de flexibele rekenmethodiek van de residuele grondprijzen. Het convenant is in 2005 geëvalueerd en toen niet verlengd.

- **Binnenstedelijk bouwen:**

Samen met minister Cramer stimuleer ik het binnenstedelijk bouwen. Ik wil onder andere komen tot voor de woonconsument aantrekkelijke(re) en nieuwe woonconcepten bij binnenstedelijke woningbouw. Hiervoor ga ik samen met de NEPROM een prijsvraag uitschrijven.

Samen met minister Cramer ga ik de capaciteit van het bestaand bebouwd gebied voor wonen, werken, mobiliteit en OV nader in kaart brengen, alsook de manier waarop beleidsinstrumenten van het rijk goede locatiekeuzen en duurzame locatieontwikkeling, met oog voor groen, water en milieu, kunnen bevorderen. Ook ga ik samen met minister Cramer een stimuleringsprogramma voor duurzaam en efficiënt ruimtegebruik opzetten. Onderdelen van dit programma zijn onder meer het publiceren van voorbeeldprojecten, het organiseren van kennisuitwisseling tussen professionals en het organiseren van een congres als vervolg op het congres 'Binnenstedelijk bouwen' van 31 mei jl.

Met de NS is inmiddels afgesproken om gezamenlijk met andere betrokken partijen een haalbaarheidsonderzoek te gaan uitvoeren voor de herontwikkeling van spoorzones naar onder andere ook woningbouw. Een dergelijk haalbaarheidsonderzoek wil ik ook gaan afspreken met andere organisaties, zoals bijvoorbeeld busmaatschappijen (in verband met transformatie van busstations) en waterschappen (transformatie van waterzuiveringsinstallaties).

Ik ga het omzetten van kantoren en andere leegstaande panden naar woningen (transformatie) verder stimuleren. Onder andere door het bevorderen van het uitwisselen van kennis en ervaring tussen gemeenten. Ik onderzoek ook door welke belemmeringen de transformatie van kantoren naar woningen stagneert. Dit is tevens een toezegging van mij aan uw Kamer in het Algemeen Overleg over de Bouwregelgeving op 10 oktober jl. Uw Kamer heeft mij inmiddels een beknopt overzicht gegeven van knelpunten bij de transformatie van kantoren. Ik zal dit overzicht uiteraard betrekken bij bovengenoemd onderzoek.

- **Innovatie:**

Ik zal bouwpartijen aanspreken op innovaties in de bouw. Onder andere het tekort aan gekwalificeerd personeel in de bouw en de stijgende materiaal- en loonkosten, blijken belangrijke knelpunten bij de woningproductie te zijn. Daarnaast vind ik dat in het bouwproces de toekomstige bewoner nog te weinig invloed heeft. Innovaties in de bouw kunnen hierin mede een oplossing bieden. Hoewel de innovaties in de bouw zich vooralsnog richten op de toelevering en productinnovaties, kan innovatie zich ook richten op productdifferentiatie en projectoverstijgende vormen van samenwerking. Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen, Open Bouwen en consumentgericht bouwen bieden daarbij aanknopingspunten voor innovatieve concepten. Dergelijke innovaties kunnen leiden tot tijdwinst, schone en kleine bouwplaatsen, waardoor mede een kostenbesparing kan worden gerealiseerd. Voorts biedt het kansen voor beperking



van de ketenfragmentatie en van faalkosten, die in mijn ogen in de afgelopen jaren veel te hoog zijn geweest. Er zijn veel voorbeelden te geven van geslaagde vernieuwing, maar ik zie dat de hierbij opgebouwde kennis en ervaring nog niet op grotere schaal wordt toegepast. Ik ben van mening dat het noodzaak is om nu niet langer te aarzelen om dergelijke systeeminnovaties in de bouw te realiseren.

Tot slot

Ik ben ervan overtuigd dat ik u hierbij een ambitieus actieplan voorleg met acties die door mij en vele anderen vanaf vandaag kunnen worden uitgevoerd, gericht op productie van woningen die nodig en gewenst zijn (ook voor ouderen en starters op de woningmarkt). Naast de inzet voor de korte termijn heb ik de richting voor de langere termijn geduid vanuit de overtuiging dat dat houvast biedt voor betrokkenen. Het vergt uitwerking op regionaal niveau in de ruimtelijke context. In de komende periode zal ik, in samenwerking met minister Cramer en betrokken partijen, komen tot een nadere uitwerking van de opgave waar we vanaf 2010 voor staan. In het voorjaar van 2008 zal ik u hierover informeren.

Er is nog veel werk te doen!

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar



Maatregelen om de woningproductie te verhogen die reeds zijn uitgevoerd of in gang gezet

In de afgelopen jaren zijn al de nodige maatregelen in gang gezet en getroffen. Het betreffen hier maatregelen die voor een groot deel gericht zijn op wet- en regelgeving:

- Nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking treedt.

De wet bevat een versnelling van zowel de ruimtelijke projectprocedure als de bestemmingsplanprocedure. De Wro bevat daarnaast de mogelijkheid om alle mogelijke vergunningsprocedures ter uitvoering van een ruimtelijk project te coördineren en te stroomlijnen en daarmee te versnellen. Onderdeel van de nieuwe Wro is de Grondexploitatiewet, waarmee het instrumentarium voor het kostenverhaal voor de grondexploitatie wordt verbeterd. Ook wordt het met deze wet beter mogelijk om kwaliteitseisen (zoals eisen aan het openbaar gebied, het aandeel eigenbouw en sociale woningbouw) in de grondexploitatie te stellen. Ook de Grondexploitatiewet kan, met name vanwege de verbetering van de mogelijkheden om kosten te verhalen, helpen de woningproductie te versnellen. Ten behoeve van de implementatie werken minister Cramer en ik aan een Handreiking Grondexploitatiewet voor de praktijk, specifiek voor degenen die de wet moeten gaan uitvoeren. Deze handreiking zal ruim voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wro beschikbaar zijn.

In de nieuwe Wro wordt ook de procedure tot vestiging en bestemming van een voorkeursrecht vereenvoudigd. Hierdoor wordt het aantal besluitmomenten sterk teruggebracht wat leidt tot een lastenverlichting voor gemeenten (minder besluiten, minder bezwaar en beroep) en meer duidelijkheid voor de eigenaren. Een tweede, zelfstandige, wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten betreft de rechterlijke procedures die worden gestroomlijnd.

- Ontwikkelen van de omgevingsvergunning.

Met de introductie van de Omgevingsvergunning per 1 januari 2009 worden een 25-tal vergunningstelsels rond fysieke projecten in één vergunningenprocedure ondergebracht. Dat leidt tot veel minder vergunningen: van 500.000 naar 300.000 per jaar. Ook bouwprojecten hebben daar profijt van. In de huidige situatie wordt er voor elke vergunning, die voor een project moet worden aangevraagd (zoals bouwvergunning, milieuvergunning, indirecte lozingen op het riool, etc), een aparte procedure -soms bij verschillende bevoegde gezagen- doorlopen. Deze vergunningen hebben elk een eigen bezwaar- en beroepsprocedure. Het is duidelijk dat dit tijdrovend en onvoorspelbaar is voor de aanvrager. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) kan de aanvrager activiteiten samenvoegen in één aanvraag en wordt er één vergunningenprocedure doorlopen, met één bezwaar- en beroepsprocedure. De aanvrager kan met een digitaal indieningsformulier terecht bij één bevoegd gezag, welke afstemt met de andere relevante bestuursorganen. Met de Wabo kunnen procedures sneller en gestroomlijnder worden doorlopen, hetgeen de woningproductie kan helpen versnellen. Het bedrijfsleven heeft hoge verwachtingen van de Wabo, welke zij ook aan de Tweede Kamer heeft geuit (MKB Nederland, VNO/NCW, Bouwend Nederland, Aedes). Er is mij uiteraard veel aan gelegen om de implementatie van de omgevingsvergunning optimaal te regelen. Daarom is voorzien in een uitgebreid traject van invoeringsbegeleiding dat reeds is gestart en dat ik in 2008 zal voortzetten. Deze invoeringsbegeleiding bestaat uit informatie- en kennisoverdracht en het uitwisselen van ervaringen door partijen over de in de Wabo voorgeschreven procedures. Het wetsvoorstel voor de omgevingsvergunning ligt momenteel ter behandeling voor in uw Kamer.



➤ Herijking regelgeving

Het sinds 2003 fors terugbrengen van het aantal direct aan de woningbouw gerelateerde regelingen. Het betref hier het traject 'Herijking VROM-regelgeving' zoals in 2002 is gestart onder staatssecretaris Remkes en vervolgens verder is gebracht door minister Dekker.

➤ Milieuregelgeving

De flexibilisering en modernisering van de milieuregelgeving. Voorbeelden hiervan zijn: de Interim-wet stad-en milieubenadering, de aanpassing van de Wet geluidhinder, bodem- en externe veiligheidsregelgeving, de aanpak van de wetgeving luchtkwaliteit en het Activiteitenbesluit onder de Wet milieubeheer.

➤ Bouwregelgeving

De Bouwregelgeving heeft in de afgelopen jaren de nodige aanpassingen ondergaan. Deze aanpassingen staan geheel in het teken van deregulering en vereenvoudiging. In dat verband is de toegankelijkheid en leesbaarheid van het Bouwbesluit verbeterd: de voorschriften zijn niet meer per type bouwwerk gerangschikt (dat veroorzaakte veel zoekwerk naar de juiste voorschriften), maar per type bouwwerk staan alle relevante voorschriften bijeen.

Ook is het welstandsbeleid in de Woningwet gewijzigd met als doel welstandstoezicht beter voorspelbaar, transparanter en democratischer te maken. Door het ontbreken van een adequaat toetsingskader bestond er bij welstandsbeoordelingen een voortdurend gevaar op subjectiviteit en willekeur. Sinds deze wetswijziging moet de gemeenteraad (en niet een deskundigencommissie) bepalen wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand en deze moeten tevoren als toetsingskader worden vastgelegd in een welstandsnota. Aspirant bouwers kunnen zich dan vooraf oriënteren op de geldende eisen en hun bouwplan naar aanleiding daarvan ontwikkelen.

In het kader van de wijzigingspakketten van het Bouwbesluit werk ik momenteel aan het 3^e wijzigingspakket (beoogde inwerkingtreding in 2009). Het betreft hier 'groot onderhoud' van het huidige Bouwbesluit met als oogmerk verdergaande deregulering en vereenvoudiging.

Daarnaast kan bij bouwvergunningprocedures de capaciteit en expertise van marktpartijen worden benut bij de gecertificeerde Bouwbesluit-toets. Daarbij wordt het bouwplan tijdens het ontwerp al door gecertificeerde partijen getoetst aan het Bouwbesluit en onder certificaat ingediend bij de gemeente. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de afgifte van de bouwvergunning, maar kan daarbij afgaan op het certificaat als bewijs dat is voldaan aan het Bouwbesluit. Dit kan leiden tot versnelling van de bouwvergunningsprocedure. Thans kan de gecertificeerde Bouwbesluit-toets al op vrijwillige basis worden toegepast. Ik stimuleer dat ook. Mijn intentie is om de gecertificeerde Bouwbesluit-toets wettelijk te verankeren (beoogd in 2009).

In opdracht van minister van der Hoeven en mij is de Commissie Dekker begonnen met een fundamentele verkenning van de regelgeving in de bouw. Doel van deze verkenning is te komen tot een substantiële vermindering van regel- en vergunninglast vanuit het perspectief meer verantwoordelijkheid aan burger en bedrijfsleven te laten in plaats van risico's met gedetailleerde regels en voorschriften te ondervangen. Daarbij wordt geredeneerd vanuit een zogenoemde greenfield-situatie: "stel er is geen regelgeving, hoe zou het opnieuw kunnen worden opgezet?" De uitkomsten van deze fundamentele verkenning komen in het voorjaar van 2008 beschikbaar.