

Vergaderjaar 2008–2009

27 562

Verstedelijkingsbeleid tot 2010

Nr. 20

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 1 december 2008

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹ heeft op 30 oktober 2008 overleg gevoerd met minister Vogelaar voor Wonen, Wijken en Integratie over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 30 juni 2008 inzake de afspraken over de verstedelijking (27 562, nr. 15).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

Voorzitter: Van Gent
Griffier: Van der Leeden

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De **voorzitter**: Hierbij open ik het algemeen overleg van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie over de verstedelijkingsafspraken vanaf 2010. Ik heet de minister, haar medewerkers en de mensen op de tribune en elders welkom.

Het advies «Aanbodzijde Woningmarkt en Financiering Woningbouw» van de heer Kremers is van de agenda gehaald, omdat de commissie daar nog geen reactie van het kabinet op heeft gekregen. Daar hoeven de commissieleden zich nu dus nog niet op te concentreren. Het algemeen overleg is uitgeschreven tot zes uur. Wij hebben dus twee uur de tijd. Ik stel voor om in eerste termijn een spreektijd van maximaal zeven minuten te hanteren. Het woord is allereerst aan de heer Depla.

De heer **Depla** (PvdA): 6 miljoen mensen in Nederland wonen in gebieden waarvan de bevolking binnen twintig jaar zal krimpen. 10 miljoen mensen in Nederland wonen in gebieden waar de vraag naar betaalbare woningen de komende tijd groter blijft dan het aanbod en mensen in de rij staan voor een betaalbare huur- of koopwoning. Daarom is het goed dat de verstedelijkingsafspraken per regio worden gemaakt. In gebieden waar krimp zal optreden, moet worden afgesproken hoe leegstand en verpaupering kunnen worden voorkomen. Iedereen die in Liverpool en Manchester is geweest, kan zien wat er gebeurt als dat niet goed wordt aangepakt. In de gebieden waar te weinig betaalbare woningen zijn, moeten niet

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Kamp (VVD), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).
Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Willemse-van der Ploeg (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Neppéus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Sterk (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Madlener (PVV) en Karabulut (SP).

alleen afspraken worden gemaakt over het aantal woningen dat wordt gebouwd, maar ook over de betaalbaarheid ervan.

In dat kader hebben wij eerder met elkaar gesproken over het feit dat in de regio Rotterdam een aantal randgemeenten te weinig betaalbare woningen bouwen. Wij hebben gekeken of er vanuit Den Haag zou kunnen worden ingegrepen als dat zou voortduren. Ik wijs op de motie-Bos en verschillende moties die daarna zijn ingediend. De minister zou ingrijpen, maar daarna heb ik niks meer gehoord. Ik begrijp uit gesprekken met de regio's dat nog niet alle problemen zijn opgelost. Kan de minister aangeven wat zij gedaan heeft en wat dat opgeleverd heeft? Gaan de randgemeenten rond Rotterdam waarin te weinig betaalbare woningen worden gebouwd, die woningen nu wel bouwen?

Daarnaast zou ik zeggen: volle kracht vooruit met alle maatregelen die de bouwproductie stimuleren. We komen hier verder over te spreken bij de begroting en tijdens het algemeen overleg over de woningmarkt. Ik ga ervan uit dat er dan ook meer duidelijkheid komt over de noodzakelijke investeringsimpuls via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Aan de ene kant praten wij over de verstedelijkingsafspraken voor de lange termijn, maar aan de andere kant zitten wij op dit moment op de korte termijn met een kredietcrisis.

We krijgen allerlei signalen uit de bouwsector dat de bouwproductie die de laatste jaren juist mooi op stoom was gekomen, nu dreigt in te zakken. Dat is slecht nieuws, ten eerste voor mensen die op zoek zijn naar betaalbare woningen en ten tweede voor de werknemers in de bouw. De bouwsector is belangrijk voor de werkgelegenheid in ons land. Elke extra woning leidt tot banen in ons eigen land.

Daarom vraag ik de minister voor Wonen, Wijken en Integratie om een actieplan. Er moet zowel aandacht zijn voor het stimuleren van het aanbod als voor het in stand houden van de vraag. Ik vraag om een concrete actie, waarin wordt aangegeven hoe wij dat vanuit Den Haag kunnen stimuleren. Ik doel daarbij niet om een actieplan waarbij wij vooral de geldpersen laten draaien, maar om een actieplan met een slimme garantstelling en het opruimen van belemmeringen.

Ik zal eerst ingaan op het stimuleren van het aanbod. De corporaties hebben altijd de traditionele rol gehad om in economisch slechtere tijden extra te bouwen. Om die rol waar te kunnen maken, moeten ze wel krediet kunnen krijgen. Dat lukt wel weer goed voor het bouwen van woningen tot 2 ton stichtingskosten, omdat ze daar de garantie van het waarborgfonds voor krijgen. Dit geldt echter nog niet voor projecten waar ook middeldure en duurdere koopwoningen onderdeel van uitmaken. Daarvoor kunnen corporaties moeilijker krediet krijgen. Daarom vinden wij het een goed idee om de grens tot het bedrag waarvoor corporaties een garantiestelling kunnen krijgen, omhoog te laten gaan. Vindt de minister dat ook een goed idee? Worden er stappen op dat punt gezet?

Ontwikkelaars kunnen moeilijker krediet krijgen, omdat zij die garantiestelling niet hebben. Ziet de minister ook mogelijkheden om voor hen de kredietstroom op gang te brengen? NEPROM heeft voorgesteld om hen in gebiedsprojecten waarin de gemeente een rol speelt, ook in aanmerking te laten komen voor financiering door de Bank Nederlandse Gemeenten. Kent de minister dat voorstel? Wat is haar reactie daarop?

Ontwikkelaars gaan pas bouwen als 70% van de woningen verkocht is. Daarom moeten nu een deel van die koopwoningen als huurwoningen worden gebouwd. Corporaties kunnen die koopwoningen overnemen en daar huurwoningen van maken. In economisch betere tijden kunnen ze die dan weer verkopen. In regio's waar corporaties, gemeenten en ontwikkelaars duurzame relaties hebben door structureel gemengde projecten te bouwen met 30 tot 40% sociale woningbouw, weten die partijen elkaar heel makkelijk te vinden. Daardoor blijft de bouwproductie ook op peil. Klopt het dat er een financiële rem op zit, dat het tijdelijk in de verhuur zetten van een koopwoning die je later verkoopt, tot 25% hogere lasten

leidt, omdat je dan 19% btw en 6% overdrachtsbelasting moet betalen? Zo ja, ziet de minister mogelijkheden om hier wat aan te doen, bijvoorbeeld door bij de verkoop een deel van het bedrag alsnog te krijgen?

Wil de minister met de gemeenten in overleg treden over de mogelijkheid om lagere grondkosten te rekenen als corporaties koopprojecten overnemen? Ze kunnen dan eventueel afspraken maken om bij de verkoop het geld alsnog te betalen.

Corporaties hebben nog niet duidelijk hoeveel vennootschapsbelasting ze volgend jaar precies moeten betalen. Zij houden daarom de hand op de knip. Het zou dus goed zijn als er op korte termijn een vaststellingsovereenkomst wordt afgesloten tussen de Belastingdienst en de corporaties, zodat die duidelijkheid er snel is. Is de minister bereid om contact op te nemen met de staatssecretaris van Financiën om daar vaart achter te zetten? Tot zover over het stimuleren van het aanbod. Men moet blijven bouwen.

Aan de andere kant is er het stimuleren van de vraag. Voorkomen moet worden dat er vraaguitval van de consumenten optreedt. Dan bouwen wij wel, maar dan zijn er geen consumenten meer die de woningen kopen. Willen huren is het probleem meestal niet. Sommige consumenten kunnen moeilijker een hypotheek krijgen. Daarom is de NGH of de Vereniging Eigen Huis met het voorstel gekomen om het aankoopbedrag te verhogen waarbij iemand in aanmerking komt voor de Nationale Hypotheekgarantie. Wat ons betreft, is dat een goed plan, maar wel onder de voorwaarde dat wij niet dezelfde fout maken als in de Verenigde Staten en mensen met onbetaalbare hypotheeklasten opzadelen. Wat ons betreft, mag het dus niet leiden tot een versoepeling van de inkomenseisen. Kan de minister hierop reageren?

Ik hoor ook dat de NHG nog geen rekening houdt met lagere woonlasten bij energiezuinige woningen. Dat vraagt om een extra investering. Men krijgt daardoor minder snel een hypotheek, maar tegelijkertijd heeft men wel lagere woonlasten. Daarmee wordt onvoldoende rekening gehouden, waardoor juist die duurzame investeringen en energiebesparing onder druk komen te staan. Dat lijkt me niet handig. Kan de minister daar werk van maken?

Mensen durven moeilijker een huis te kopen, omdat zij niet zeker weten of zij hun oude huis snel kunnen verkopen. Starters hebben dit probleem niet. Volgens mij moeten wij dus nu de kans grijpen om vooral starterswoningen te bouwen. Met slimme koopconstructies kan de vraag van starters worden gestimuleerd. Dat kan bijvoorbeeld door woningen zonder grond te verkopen, zoals in Zaandam gebeurt. Daarbij is de grond in erfpacht en heeft de starter de gelegenheid om de grond langzaam maar zeker te kopen als daartoe de mogelijkheid bestaat. Dit zou kunnen worden gefinancierd door een gezamenlijk initiatief van gemeenten en ontwikkelaars. Die hebben er tenslotte ook belang bij dat de woningbouwproductie op peil blijft.

Vastgoedontwikkelaars en gemeenten hebben hun vermogen de laatste jaren fors zien stijgen door de stijgende grondprijzen. Deze beleggingen blijken achteraf een stuk beter dan die op de beurs of bij Icesave. Een deel van het verlies door eventuele dalende huizenprijzen zouden ze niet moeten opvangen door de kwaliteit te verminderen of de subsidie te verhogen. Dat zou zeer onverstandig zijn. Als je de kwaliteit vermindert, dan krijg je hetzelfde als in de jaren tachtig is gebeurd: omdat het economisch slechter gaat, worden de huizen snel versoberd, met als gevolg dat die woningen van de jaren tachtig nu al aan herstructurering toe zijn. Aan de andere kant moeten ook de subsidies niet worden verhoogd, omdat je dan hetzelfde krijgt als bij de premie A-woningen van vroeger. Het kost heel veel geld, het komt bij de eerste koper terecht, het leidt tot hogere prijzen en daarna is het geld verdwenen. Wat ons betreft, zouden de verschillende partijen bij elkaar moeten gaan zitten en een deel van het verlies op de grond moeten nemen om op die manier ook hun bijdrage te

leveren aan het aan de gang houden van de bouwproductie. Wat wij ook niet moeten vergeten, is dat wij niet elk project in de lucht zouden moeten houden. Door de goede economische tijden dacht iedereen dat de meest waanzinnige projecten moesten kunnen. Misschien is een gevolg van zo'n crisis ook wel dat een streep door dat soort rare projecten gaat. Elk nadeel heeft zijn voordeel!

De prijskwaliteit van woningen is te laag. Het wordt steeds duurder om goede woningbouw te realiseren. Daarom zouden wij deze crisis ook kunnen gebruiken om nu eindelijk eens fundamentele stappen te zetten in innovatie van woningen. Niet door stewardessenwoningen te bouwen, zoals een paar jaar geleden door Bouwfonds bedacht werd – die heel kleine hokken werden toentertijd in Amsterdam zeker verkocht – maar door grote, betaalbare en duurzame woningen. En dat kan! Misschien is het een beetje wild, maar vorige week heeft de stichting SWZ, die corporatie in Zwolle, vanwege het honderdjarig bestaan een afvalhuis laten bouwen. Er is voor € 50 000 een huis van 100 m² gebouwd, exclusief de grond. Dat is nota bene ook nog volstrekt onafhankelijk van energie van anderen. Niet dat wij nu heel Nederland vol huizen van afval, van flessen en van banden hoeven te zetten, maar het geeft wel aan dat wij op de alsmaar doorgaande weg van duurdere woningen waardoor mensen het steeds moeilijker krijgen om een huis te kopen, radicaal de andere kant op moeten en moeten gaan nadenken over veel betaalbaarder woningen, zodat iedereen gewoon een huis kan kopen.

De **voorzitter**: Ik wil even iets met u overleggen. Er zijn nog twee leden bijgekomen. Ik heb een spreektijd van zeven minuten toegestaan. Die zal ik nog niet terugnemen, maar er moet wel op de tijd worden gelet. Ik geef natuurlijk wel gelegenheid voor interrupties, maar ik zal er streng op toezien dat die kort zijn. Wij hebben maar twee uur de tijd en u wilt natuurlijk allemaal ook antwoorden van de minister.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Voorzitter. Ik heb de heer Depla misschien niet goed begrepen. Hij zei op een gegeven moment dat sommige gemeenten en provincies geld hebben ondergebracht bij Icesave. Dat zou wel eens tot een financieel probleem kunnen leiden als het gaat om de bouw. Dat zouden partijen moeten opvangen. Heb ik dat goed begrepen? Zo ja, welke partijen zouden dat dan moeten zijn.

De heer **Depla** (PvdA): U heeft het niet goed begrepen.

De **voorzitter**: Wij gaan daar nu niet verder op in. Ik stel voor dat mevrouw Koşer Kaya dat nog even laat bezinken en er op een later moment tijdens haar eigen bijdrage in eerste termijn op terugkomt. Het woord is aan de heer Jansen.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Wij spreken vandaag voornamelijk over de woningbouwafspraken die het kabinet heeft gemaakt met de regio's. Dat is een heel actuele discussie, gezien de berichten rondom de gevolgen van de kredietcrisis en de dreigende recessie voor de bouwproductie. Waar woningcorporaties in het verleden konden worden aangezet tot anticyclisch bouwen om daarmee op een goedkope manier de broodnodige betaalbare woning te realiseren en de economie en de werkgelegenheid een duwtje in de rug te geven, is dat nu door de verzelfstandiging van de corporaties en de zwakke greep van de overheid buitengewoon moeilijk geworden. Sterker nog, corporaties worden dit jaar voor het eerst fiscaal behandeld als commerciële partij. Een logisch gevolg daarvan is dat zij zich ook gaan gedragen als commerciële partij en dus bij economische neergang minder bouwen. Er komen op dit moment veel steunverzoeken vanuit bouwbedrijven en woningcorporaties. Wat mij betreft, kan een eerste stap worden gezet door de invoering van de winstbelasting

op de sociale activiteiten van corporaties terug te draaien. Hiermee krijgen zij meer financiële ruimte en dus meer mogelijkheden om de bouwproductie op peil te houden. Ik hoor graag een reactie van de minister op dit voorstel.

De minister wil graag toe naar meer kwalitatieve afspraken met de regio's, in plaats van kwantitatieve afspraken nu. Blijft de minister wel afspraken maken over het aandeel sociale huurwoningen dat door de regio's moet worden gebouwd? Dat waren toch ook kwalitatieve afspraken? En dan gaat het mij vooral om het bouwen van sociale huurwoningen in gemeenten waar het aandeel huur nu absurd laag is.

De SP vindt het vasthouden aan het landelijke woningtekort niet erg logisch, gezien het verschil tussen krimpregio's en gespannen regio's. Volgens mij heeft de CDA-fractie dat in het verleden ook al eens gezegd. Wat mij betreft, moet de minister zich richten op het realiseren van een maximaal woningtekort van 1,5% per regio. Misschien dat de heer Van Bochove dat ook zou willen steunen. Wat denkt de minister van deze optie?

De minister spreekt in haar brief over herstructurering om de kwalitatieve mismatch in de bestaande woningvoorraad aan te pakken. In normaal Nederlands: wijken voor de rijken. Slopen dus! Als de minister zo graag wil mengen en zo graag het mismatchen wil aanpakken, ligt het voor de hand om ook eenzijdige wijken met dure koopwoningen aan te pakken. Daar lees ik echter niets over. Wat denkt de minister op dat punt te gaan doen?

Over slopen gesproken: volgens mij is de minister op dit punt de weg kwijt. Een prima alternatief voor sloop is grootschalige renovatie van woningen, bijvoorbeeld het samenvoegen van woningen of het optoppen van complexen. De minister stipte dit in haar brief ook aan, maar eigenlijk alleen als optie voor ontspannen regio's en regio's met krimp, terwijl ik me nu juist heel goed kan voorstellen dat renovatie een extra bijdrage kan leveren aan de bestrijding van de woningnood in overspannen regio's. Sterker nog, het moet juist in gespannen woningmarkten, omdat er na sloop bij vervangende nieuwbouw in 99% van de gevallen minder woningen teruggebouwd worden. Wat wil de minister precies op dit punt? Er bereiken ons steeds meer berichten over projectontwikkelaars die bij gemeenten hun verplichting om 30% sociaal te bouwen afkopen. De SP vindt dit schandalig, want afspraken over het aandeel sociale woningen worden niet voor niets gemaakt. Daarbij komt nog dat als projectontwikkelaars willen bouwen op inbreilocaties waarbij het aandeel sociaal lastig rond te krijgen is, zij een beroep kunnen doen op de BLS-gelden. Is de minister bereid om dit soort constructies te verbieden?

Voorzitter. Wij moeten tijdens dit overleg ook de lopende afspraken rond de verstedelijking niet uit het oog verliezen. Nog heel veel regio's lopen mijlenver achter met de realisering van de afspraken. Inmiddels is bijna 65% van de bouwtijd om, terwijl over heel Nederland nog maar 53% van de afspraken is gerealiseerd. Wij kunnen inmiddels wel concluderen dat in veel regio's de afspraken niet zullen worden gehaald. Kan de minister aangeven welke sancties zij in petto heeft voor regio's die hun afspraken niet halen?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. In Nederland zijn het de plannologen die het voor het zeggen hebben, en de toekomstige bewoners hebben het aanbod te accepteren. In Nederland is geen sprake van een echte woningmarkt, het is veeleer een communistisch systeem van aanbod, planning en verplichte consumptie op veel terreinen. Dat systeem wordt in stand gehouden door in Nederland, in verhouding tot andere kleine landen, weinig ruimte aan wonen te bieden, waardoor de krapte verder wordt opgevoerd en de keuzevrijheid wordt beperkt.

De **voorzitter**: U heeft het over een communistisch systeem. De heer Jansen wil u iets vragen.

De heer **Jansen** (SP): Ik sla gelijk aan.

De heer **Van Bochove** (CDA): En jullie hadden zo'n goede samenwerking! Die wordt nu in één keer gefrustreerd.

De **voorzitter**: De heer Van Bochove heeft het woord niet. Het woord is aan de heer Jansen.

De heer **Jansen** (SP): Ik begrijp juist de frustratie van mevrouw Van der Burg niet, want volgens mij is er de afgelopen vijftien jaar juist maximaal geliberaliseerd in Nederland. Sinds die liberalisatie is de puinhoop juist maximaal. Daar wringt dus iets.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De heer Jansen zou eens een aantal rapporten hierover moeten lezen. Daaruit blijkt dat wij buitengewoon planmatig werken. In elk land kun je aan de buitenkant zien wat de bewoners mooi vinden. Daarover kunnen wij van mening verschillen. Maar in Nederland kunnen wij dat alleen aan de binnenkant van de woning zien. Voorzitter. Ik vervolg mijn betoog. Dit kabinet en deze minister zijn zo druk met de 40-wijkenaanpak dat de minister de taak waarvoor zij echt verantwoordelijk is, volledig links laat liggen. Dat is het woningmarktbeleid. En wat zij doet, verergert de situatie. Ik wijs op het inflatievolgend huurbeleid. Het klinkt allemaal leuk, maar het betekent dat de woningmarkt nog verder op slot gaat en de doorstroming nog meer onder druk komt te staan. Ook de doelstelling van 40% binnenstedelijk bouwen maakt het allemaal niet gemakkelijker. Als wij niet uitkijken, leidt dat ook tot het verdwijnen van groen uit de wijken.

Ik kom nu te spreken over de plannen van de minister voor de verstedelijkingsafspraken na 2010. De uitgangspunten van de minister zijn goed: decentraal wat kan en centraal wat moet, niet alleen kwantiteit maar ook kwaliteit en niet alleen nationaal maar ook regionaal. Collega's hebben ook al geconstateerd dat er verschillen tussen de regio's bestaan. Ook het zwaartepunt om eerst de behoefte op lokaal niveau in kaart te brengen, onderschrijft de VVD. De VVD vraagt zich echter wel af hoe waardevol de voorlichting en de behoefte raming uitgesplitst op dat lokale niveau is, als je alleen maar de bestaande situatie doorvertaalt naar de toekomst. Dat is de situatie waarin alles heel erg dichtgepland is. De heer Kremers heeft gesuggereerd om het CPB te laten onderzoeken welke vooronderstelling aan de behoefte ramingen ten grondslag ligt. Is de minister bereid om dat door het CPB te laten doen, zodat wij wellicht tot betere inzichten komen, en dus tot betere ramingen?

Voorzitter. De minister gaat uit van 40% binnenstedelijk bouwen. Zij heeft ook gepleit voor transformatie van verouderde leegstaande kantoorgebouwen naar woningen. En de minister is voorstander van de verkoop van sociale huurwoningen. Dat moet dan uiteraard binnen bepaalde marges gebeuren, maar ik heb haar dat horen zeggen. Dit alles in samenhang bezien, pleit de VVD voor de volgende drie zaken. Mijn eerste voorstel luidt als volgt. Er zijn te veel sociale huurwoningen, vaak juist op plekken waar ook veel krapte is. Richt de verstedelijkingsafspraken niet op de nieuwbouw van sociale huurwoningen, maar op het op gang brengen van die doorstroom. Wij hebben gebrek aan betaalbare en minder dure koopwoningen en aan duurdere huurwoningen. Dat geldt niet overal, maar juist wel in die gebieden van krapte. Zet hier dan ook de ISV-middelen voor in, geef daar prioriteit aan.

Mijn tweede voorstel behelst het volgende. Laat juist corporaties, uiteraard eventueel in samenwerking met private partijen, gegeven de doelstelling van binnenstedelijk bouwen die de minister hanteert, inzetten op

het transformeren van leegstaande kantoorgebouwen. Maak dit nu eens een sexy activiteit! Het is voor een wethouder, een gedeputeerde en misschien zelfs wel een minister veel leuker om een mooi nieuw kantoorgebouw te onthullen, maar laten wij de opening van zo'n getransformeerd gebouw nu eens sexy maken, want daar speelt een imagoprobleem. Juist de corporatie Stadswonen in Rotterdam laat zien dat het prima kan en geeft aan dat zij het ook nog behoorlijk binnen de kosten kan doen. Het verhaal dat altijd wordt verteld dat het financieel onmogelijk is, geldt zeker niet voor alle locaties. Ik zou daar dus een pleidooi voor willen houden. De minister gaat de gesprekken aan met de gemeenten. Wil zij in dat kader prestatieafspraken maken om met corporaties, gemeenten en private partijen die geïnteresseerd zijn, daarop in te zetten, zodat wij dat binnenstedelijk bouwen op een goede manier vorm kunnen geven?

De heer **Depla** (PvdA): Ik hoor het bekende VVD-programma. Er zijn te veel betaalbare woningen en er moeten vooral dure woningen gebouwd worden in gebieden waar veel lange wachtlijsten zijn. Welk perspectief biedt u aan mensen die – gelukkig – meer verdienen als de huurtoeslaggrens maar toch een gewoon inkomen van € 1500 of € 1600 netto per maand hebben? U zegt dat zij een huurwoning moeten gaan huren met een huur van meer dan € 600 of een koopwoning moeten kopen van meer dan € 250 000. Welk perspectief biedt u aan mensen als agenten, leraren, verpleegkundigen en gewone mensen die werken?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij hebben al 35% tot 40% sociale huurwoningen. Die zijn bedoeld voor mensen die niet op eigen kracht een woning kunnen komen. Uw oplossing is dan steeds om nog meer te bouwen aan de onderkant, met als gevolg dat er geen enkele doorstroming plaatsvindt en wij met ons allen dus blijven zitten in het segment van sociale huurwoning of in het koopsegment. Die verbinding is er niet. Daar moeten wij met elkaar voor zorgen, zodat mensen die nu in een sociale huurwoning zitten maar een hoog inkomen hebben, doorstromen. Dat is onze oplossing.

De heer **Depla** (PvdA): Waar beginnen die mensen met die hoge inkomens die niet in die sociale huurwoning mogen wonen? Zijn dat alle mensen die meer verdienen dan de huurtoeslaggrens? Of kunnen mensen die € 25 000 of € 30 000 verdienen, op eigen kracht op de woningmarkt een plek vinden? Als dat zo is, dan stel ik voor dat u een keer gaat rekenen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): In de huidige situatie zal dat misschien lastig zijn, maar u moet toch met mij erkennen dat een modaal inkomen in Nederland ongeveer € 30 000 tot € 33 000 bedraagt. Dat verdient 50% van de Nederlanders. Dan is het toch wel een beetje gek dat 50% van de inwoners van dit land niet in staat is om op eigen kracht een woning te huren, terwijl dat in België bijvoorbeeld maar 15% is. Dat heeft te maken met ons woningmarktsysteem, dat al sinds de Tweede Wereldoorlog in stand wordt gehouden. Daar willen wij een einde aan maken. Ik ben toe aan mijn derde voorstel. Verkoop een deel van die sociale huurwoningen aan de starters, zodat ook in hun woningmarktbehoefte kan worden voorzien. Dat kan uiteraard alleen gebeuren als die woningen vrijkomen.

Voorzitter. De VVD ziet niets in de pavlovreactie van sommige collega's in de Tweede Kamer om, nu de woningbouwproductie onder druk komt te staan, te pleiten voor de bouw van nog meer sociale huurwoningen. Wij moeten ook voorzichtig zijn met het verder verstoren van de marktverhoudingen door de WSW-garantie voor de corporaties weer op te trekken. In de huidige situatie kunnen corporaties tot een derde van de commerciële activiteiten ook nog onder die WSW-garantie brengen. Dat

geeft ook ruimte. Daar wordt nooit over gesproken. Wij moeten wel goed nadenken over de vraag of wij de markt niet nog verder verstoren ten opzichte van de private partijen door die corporaties nog meer ruimte te geven. Ik wil daar graag aandacht voor.

De VVD vraagt de minister nadrukkelijk om bij de verdeling van ISV-middelen ook oog te hebben voor de steden die het tot dusver veelal op eigen kracht moeten doen en ook veel opgaven hebben. Ik denk daarbij aan steden zoals Den Helder, aan steden in Noordoost-Groningen en Zuid-Limburg, maar ook aan kleinere steden die vaak toch ook problemen hebben. Voor hen geldt, zeker in die krimpgebieden, dat zij geen woningen kunnen verkopen om opnieuw te investeren. Graag de aandacht van de minister daarvoor!

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Wij praten vandaag niet over de verstedelijkingsafspraken tot 2010, wij praten over een brief waarin de minister slechts een aantal uitgangspunten voor dat beleid heeft neergelegd. Ik zal ook om die reden in die richting reageren.

Wij kunnen in dit AO zeker niet heen om de berichten over de woningbouwproductie in het licht van de verstedelijkingsafspraken en de kredietcrisis. De heer Depla heeft daar zo'n beetje zijn hele betoog aan gewijd. Het bouwprogramma zal in de komende jaren ten minste worden gehalveerd, zo luiden sommige sombere voorspellingen. Als dat waar zou zijn, dan heeft dat vele consequenties, ook voor de voortgang van de herstructurering. Een halvering betekent slechts 40 000 woningen die in aanbouw genomen zullen worden. Wat dat betekent, is iedereen die actief is op het terrein van wonen, volstrekt duidelijk. De last daarvan wordt natuurlijk ondervonden door de woningzoekenden, maar het ligt veel breder. Herstructureringsprojecten en nieuwbouwwijken komen niet of slechts gedeeltelijk tot ontwikkeling.

Het Rijk moet ingrijpen, zo is de roep van gemeentebestuurders, corporaties, projectontwikkelaars en brancheorganisaties. Wij hebben alle brieven zien binnenkomen. Een innovatief beleid moet ontwikkeld worden. Alle bestaande en bekende trucjes zijn inmiddels uitgewerkt. Er moet anti-cyclisch gebouwd worden. De minister kent alle krenen wel. Ik ga ervan uit dat de minister volop bezig is met het ontwikkelen van een bij de omstandigheden passend beleid. Wat heeft zij daartoe al in werking gezet? Er bereiken ons, maar ik weet ook de minister, veel creatieve voorstellen om de woningmarkt in beweging te krijgen dan wel te houden. Mag ik ervan uitgaan dat de minister op basis van al die voorstellen en in overleg met alle betrokkenen in het veld tot een evenwicht pakket voorstellen zal komen? Mag ik er ook van uitgaan dat de minister vervolgens het debat met de Kamer zal zoeken om over de voorstellen te debatteren? Paniek is een slechte raadgever. Zorgvuldigheid is geboden, maar snelheid hoeft die zorgvuldigheid niet in de weg te staan.

Vroeger werd gezegd dat de bouw de motor van de economie was. Het bouwen en opleveren van een woning leidt tot een veel bredere investering dan alleen die specifieke woning. Dat is goed voor de economie. Dat moeten wij niet uit het oog verliezen. Ik ga ervan uit dat de minister en het kabinet daar rekening mee houden als zij met eventuele voorstellen komen. Daarbij zijn natuurlijk meerdere departementen betrokken, zoals Financiën, VROM en Wonen, Wijken en Integratie. Zonder een uitputtende opsomming – anderen zijn mij al voorgegaan – hoor ik graag de visie van de minister op dit punt.

De minister kiest in de voorliggende brief de benadering van een nieuwe geïntegreerde vorm van het vraagstuk met betrekking tot de verstedelijking. Bij deze benadering komen veel beleidsterreinen aan de orde. Een belangrijke vraag hier is toch, wie nu eigenlijk de regie voert. Er komen vele medeoverheden, vele Haagse beleidsmakers, af op al die overheden in dit land. Zij worden geconfronteerd met het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG), de Wet inrichting landelijk gebied (WILG) en het Meer-

jarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Er komen nu verstedelijkingsafspraken. Jan en alleman heeft zo zijn ideeën. Iedere keer moeten al die overheden daarop reageren. Mijn vraag is: is er van de kant van het Rijk nu regie en, zo ja, wie voert die regie? Het uitgangspunt voor de beleidsinzet zoals die uit de brief blijkt, is: een integrale aanpak in het kader van duurzame verstedelijking. De nieuwe afspraken over de woningbouwopgave zullen onderdeel uitmaken van de integrale en regionale verstedelijkingsafspraken die gemaakt worden. Binnen deze verstedelijkingsafspraken is ook ruimte voor concrete afspraken over specifieke locaties, aldus de brief.

In de voorliggende brief wordt geprobeerd inhoud te geven aan dit uitgangspunt. De CDA-fractie heeft met waardering kennisgenomen van de inzet van beide ministers van VROM en voor WWI. Die inzet heeft onze steun. Desondanks wil ik een enkele kritische kanttekening maken. Al langere tijd pleit de CDA-fractie voor een meer bij de tijd passend beleid. Weg bij de kwantitatieve en eendimensionale – dus voor het hele land gelijklopende – volkshuisvestingsafspraken en overgaan tot differentiatieën. De omslag die de minister beoogt, gaat van kwantitatieve woningafspraken naar integrale regionaal gedifferentieerde afspraken over duurzame verstedelijking. Hoewel de omslag van kwantiteit naar kwaliteit noodzakelijk is en een bijdrage kan leveren aan het aanpakken van het woningtekort, blijft het noodzakelijk om in de komende periode nog een groot aantal woningen te bouwen. De voorziene aantallen worden in de huidige periode al niet gehaald. Cynisch zou ik kunnen stellen: bij lange na niet. Ondanks de demografische ontwikkelingen die tot neerwaartse aantallen te bouwen woningen leiden, blijft er een tekort aan woningproductie.

In eerdere inbrengen heeft de CDA-fractie gepleit voor de benadering in drie typen regio's. De minister doet dit nu ook in haar brief. Er komen krimpregio's, ontspannen regio's en regio's met een voortdurende hoge druk. Op dit punt blijft overigens alertheid noodzakelijk. In krimpregio's zijn bijvoorbeeld plaatsen die nog volop druk ervaren en rustig door-groeien. Is er ruimte voor deze differentiatie? In ontspannen regio's en in krimpregio's moet meer en meer aandacht worden besteed aan herinrichting. Daarbij zijn een goede landschappelijke inpassing en het creëren van nieuwe ruimten onontkoombaar. De minister schrijft in dat verband over herstructurering en transformatie. Maar nergens wordt aangegeven dat beide ministers hiervoor ook middelen beschikbaar stellen. Voorstellen daartoe heeft de CDA-fractie in eerdere overleggen al gedaan. Wanneer kunnen wij een concrete inzet van de ministers op dit punt verwachten? In de brief stelt de minister voor WWI dat vooral op de meer ontspannen woningmarkt veel nadrukkelijker dan in het verleden rekening gehouden moet worden met de woonwensen van de consument. Dat lijkt me toch iets te kort door de bocht! Juist om Vogelaar-wijken in de toekomst te voorkomen, is een dergelijk beleid ook nodig in regio's met een voortdurend hoge druk. Waarom maakt de minister deze keuze niet?

De keuze voor een duurzame stedelijke ontwikkeling in de meest brede zin van het woord, zoals uitgebreid aangegeven in de brief, maakt de ontwikkeling van het toekomstige beleid tot een geweldige uitdaging. Het moet bijzonder zijn om daar vorm en inhoud aan te mogen geven. Tegelijkertijd is het een zware bestuurlijke opgave. Wat geeft de minister het vertrouwen dat het nu wel lukt of gaat lukken? Tot nu toe werden zelfs de eenvoudige en eenduidige productiecijfers niet gehaald. Straks wordt dit vele malen ingewikkelder, als de voorstellen van de minister worden uitgevoerd. Ik hoor graag een inhoudelijke reactie.

De minister geeft in haar brief aan dat de regio's inmiddels zelf plannen hebben ontwikkeld. Zijn die plannen ook door die regio's van voldoende financiële middelen voorzien? En passen die plannen naadloos in de uitgangspunten die de minister wil gaan hanteren? De fractie van het CDA ziet die uitgangspunten als een belangrijk startpunt voor de komende

gesprekken met de regio's. Deze uitgangspunten worden in de brief keurig opgesomd. Ik voeg er graag nog twee aan toe. Het gaat naar onze opvatting om de balans en om de regionale spreiding van de woningvoorraad. Hoe worden die balans en die spreiding gestuurd? De heer Depla heeft het over het voorbeeld van Rotterdam gehad. Het tweede uitgangspunt is de feitelijke omvang van de vraag. Die zou ook in de afspraken moeten worden neergelegd. Mevrouw Van der Burg heeft gezegd: laten wij nu eens goed vaststellen wat de feitelijke omvang is. Ik denk dat zij hetzelfde bedoelt als ik in dat traject. Prof. Kremers verwijst daar ook naar in zijn rapport.

Voorzitter. Ik begrijp dat ik langzamerhand aan het eind van mijn spreek-tijd ben. Dan kom ik toch nog even bij de motie-Van Heugten c.s. over de ruimtelijke investeringsagenda. De minister zegt in haar brief dat wij de reactie na de zomer tegemoet kunnen zien. Ik neem aan dat de minister hiermee de zomer van 2008 bedoelt, maar dat is niet nader aangegeven. Daarmee is het antwoord als het ware in de tijd niet begrensd. Kan de minister hier even concreet zijn. Het gaat daarbij om een brede uitvoering van de motie. De minister lijkt de uitvoering van die motie toe te spitsen op een verenging, namelijk alleen de woningbouw. Maar de motie is nadrukkelijk breder bedoeld.

Ten slotte wil ik nog iets zeggen over het streven naar samenhang tussen de verstedelijkingsafspraken en het MIRT. De minister spreekt de verwachting uit dat door het tot stand brengen van een goede samenhang, de beschikbare investeringsmiddelen van het Rijk, die wij dus niet kennen want er is geen geld bij gegeven, effectiever en efficiënter ingezet kunnen worden. Wij zijn benieuwd naar de omvang en de wijze van inzet van de middelen.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Ik zal mijn betoog ook beperken tot de brief van de minister en alleen verhelderende vragen stellen. De fractie van de ChristenUnie vraagt zich ook af hoe de kredietcrisis zal gaan uitwerken. Wat is de visie van de minister daarop? Hoe kan ervoor worden zorg gedragen dat als gevolg van de huidige crisis het tekort aan woningen over een aantal jaren niet is toegenomen?

De ChristenUnie steunt de minister in haar streven om te komen tot meer duurzame verstedelijking, waarbij niet alleen het aantal woningen maar ook de kwaliteit centraal staat en waarin maatwerk wordt gezocht per regio. Is bij de kwalitatieve woonwensen voldoende rekening gehouden met het feit dat niet iedereen zijn woonwensen ook kan realiseren? Het is in ons dichtbevolkte land onbetaalbaar als iedereen die in het groen wil wonen, ook in het groen zal gaan wonen. In hoeverre zijn relevante maatschappelijke organisaties zoals corporaties betrokken bij het opstellen van de verstedelijkingsafspraken?

De minister zal waar nodig afspraken maken met de regio's. Dit ligt voor de hand. Maar hoe kunnen wij op deze manier de prestaties van de verschillende regio's met en zonder afspraken met elkaar vergelijken? Ik mis in de regionale analyses een scenariobenadering waarbij meerdere mogelijke ontwikkelingen worden verkend. Als wij dat wel zouden doen, zouden wij ook kunnen komen tot no regret-maatregelen. Dergelijke afwegingen heb ik nog niet gezien. Op 1 september zouden gebiedsdocumenten bestuurlijk worden geaccordeerd. Hoe staat het daarmee? Zal de indeling naar prijsklasse niet ook meer regionaal moeten worden gedifferentieerd? Wil de minister in de gesprekken met de regio's specifiek aandacht besteden aan de leegstandproblematiek van kantoren, bunkers, boerderijen en dergelijke? Hiervan is lokaal vaak geen goed beeld. Gemeenten zullen die actiever moeten oppakken.

Het overaanbod dat dreigt te ontstaan in bepaalde categorieën koopwoningen is zorgelijk. Dit kan leiden tot prijsaanpassingen. Wat zijn echter de gevolgen voor de lange termijn? Zijn over veertig jaar de probleemwijken te vinden in onderdelen van de koopsector? Kan de minister aangeven in

hoeverre de vergrijzing in de regionale analyses is meegenomen, niet alleen ten aanzien van de aantallen maar ook ten aanzien van de kwaliteit van de woningen?

De ChristenUnie heeft samen met de PvdA een motie ingediend om te bezien of aanpassing van het bekostigingsstelsel voor voorzieningen nodig is voor gemeenten die te maken hebben met grootschalige nieuwbouw. De minister komt hierop terug in de gebiedsdocumenten indien daaraan bij de regio behoefte bestaat. Ik vind dit vreemd. Wij hebben hier immers met een algemeen probleem te maken. Begrijp ik goed dat de minister aanstuurt op eenmalige compensaties en dat de betreffende gebieden dit maar slim moeten uitonderhandelen? De ChristenUnie wil dat in gebieden met grootschalige nieuwbouw, de bouw en de financiering van voorzieningen gelijktijdig wordt aangepakt. Wij hebben daarom gevraagd naar de evaluatie en mogelijke aanpassing van het bekostigingsstelsel voor deze situatie. Wij hebben niet gevraagd om incidentele reparaties. Ik verwacht hierop een duidelijk antwoord voordat de begrotingsbehandeling zal plaatsvinden.

Er is al het een en ander gezegd over de motie-Van Heugten c.s. Ik wil daar graag nog iets aan toevoegen. In deze motie is ook gevraagd om het ontwikkelen van een ruimtelijke investeringssystematiek gekoppeld aan een Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. Dit lijkt me cruciaal voor een meer integrale afweging tussen verkeer, ruimte en wonen. Ik hoor graag een reactie van de minister op dit deel van de motie voordat de komende begrotingsbehandeling plaatsvindt.

De minister spreekt bij de instrumentatie van de rijksinzet ook over weten regelgeving. Aan welke aanpassingen wordt gedacht?

De minister neemt het idee van een aantal sleutelprojecten mee. De ChristenUnie wil graag een suggestie doen voor zo'n duurzaam icoon. In de nota Ruimte zitten vooral enkele nieuwe uitleglocaties zoals Almere en de Zuidplaspolder, en enkele herstructureringen zoals die van de Kanaalzone in Apeldoorn. Ik mis echter een icoon voor grootschalige binnenstedelijke verdichting op het niveau van een stad. De minister schrijft over een toenemende complexiteit. Hoe overwinnen wij die? Wij halen momenteel gemiddeld 40% binnenstedelijk, maar volgens de minister moet dit percentage verder omhoog. Dit vraagt om een voorbeeldproject. De ChristenUnie stelt daarom voor om één stad te selecteren als icoon waar gestreefd wordt naar een verdergaande verdichting gecombineerd met een intensivering van het openbaar vervoer, waarvoor bij verdichting natuurlijk draagvlak zal ontstaan.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Voorzitter. Ik neem het debat over van mijn collega Boris van der Ham. Ik zal proberen om heel bescheiden te zijn, maar u weet ook dat ik in de vorige periode de debatten over huurliberalisering heb gevoerd en weet welke emoties daarbij aan de orde zijn. Ik weet in ieder geval nog dat de PvdA met een groot plan zou komen. Ik heb dat vooralsnog niet gezien en hoop dat dat nog komt.

Bij bestudering van het dossier dacht ik: heel veel verder zijn we niet. De vraag die volgens mij in alle debatten die ik nu heb kunnen bekijken, over de woningbouw boven de markt hangt, is: hoe kan de minister afspraken maken over woningbouwproductie en ontwikkelaars en lagere overheden om investeringen vragen als zij haar eigen verantwoordelijkheid niet neemt? Die verantwoordelijkheid geldt primair voor de systematiek van onze huizenmarkt. Ik noem de hypotheekrenteaftrek, de huurtoeslagen en de positie van de corporaties. De regering weigert te kijken naar de hervormingen terwijl het hele veld en alle adviesbureaus roepen dat het zo niet langer kan. Hoe lang blijft zij dit nog volhouden? Ik hoor daarop graag een reactie.

Dan kom ik op de uitgangspunten als het gaat om de verstedelijkingsafspraken. In de brief staat «decentraal wat kan, centraal wat moet». Dit is wel een mooie kreet, maar dan moet je geen wijkenbeleid voeren en dan

moet je de wetgeving ook aanpakken. Het is wel goed dat er aandacht is voor de relatie met mobiliteit. D66 heeft al eerder aangegeven dat het onverstandig is om bijvoorbeeld enorme nieuwbouw in Almere te realiseren op het moment dat er niet meteen kan worden begonnen met de ontsluiting van de regio, die op het huidige niveau al flink tekortschiet. De minister geeft in haar brief aan dat zij zo nodig openstaat voor «het incorporeren van lopende voor verstedelijkende relevante afspraaktrajecten tussen Rijk en regio op het gebied van verkeer en vervoer». Zou dat bijvoorbeeld de Noord/Zuidlijn kunnen zijn, een belangrijke verbinding voor de regio Zaanstad–Amsterdam–Schiphol–Almere? Ook hierop hoor ik graag een reactie.

Ik vraag me af of er genoeg ruimte is voor maatwerk in verschillende regio's. Waarom kiest het Rijk voor een nationale uitspraak over het woningtekort van 1,5% wanneer dat overal zo verschillend is? Ik ben wel nieuwsgierig of dat ook in kaart gebracht gaat worden, want je zult toch niet voor elke gemeente over 1,5% kunnen spreken.

De lagere overheden gaan aan de slag met gebiedsdocumenten. Wat is de rol van de rijksoverheid hierin? Ik vraag dus naar de rol, niet naar de inzet. De komende maanden wordt de rijksinzet met betrekking tot integrale verstedelijkingsafspraken voor de periode vanaf 2010 op papier gezet. Alle nota's worden tevoorschijn gehaald ter inspiratie. Wanneer kunnen wij deze inzet bespreken? Wanneer zijn de contouren van het instrumentarium helder? Wanneer weten wij hoeveel middelen worden ingezet en door wie?

D66 begrijpt de vraag van gemeenten om extra middelen. Door de korting op de BLS-middelen en de ISV-middelen en door de invoering van de vennootschapsbelasting bij corporaties dreigen tekorten en vertragingen. Tel daar de kredietcrisis bij op en dan heb je al een groot probleem! Ik hoor graag een reactie.

Voorzitter. Ik trek nu een conclusie en geef vervolgens aan wat wij willen. Dat vind ik dan wel zo eerlijk. Je moet niet alleen kritiek uitoefenen. Het lijkt erop dat deze minister nog steeds veel plannen aan het ontwikkelen is, nog op veel adviezen moet reageren en zich nog op haar inzet aan het voorbereiden is. Ondanks de aanvankelijke vaart die gemaakt werd bij het aanwijzen van de krachtwijken, zijn het vooral de onenigheden met corporaties die het nieuws bepalen. Terwijl juist de corporaties de grootste partners behoren te zijn bij het opknappen van wijken. Vanuit hun maatschappelijke verantwoordelijkheid investeren veel corporaties al flink in wijken, en dat moet ook zo blijven. D66 hoopt niet dat die goede ontwikkeling door inmenging van dit nieuwe ministerie bemoeilijkt wordt.

Wat is de inzet van D66? Ik denk dat je grote steden zelf middelen zou moeten geven om eigen beleid op maat te maken. Corporaties moeten vertrouwd worden. Over vennootschapsbelasting valt te praten, maar dan over het deel dat overblijft nadat ze in onze wijken hebben geïnvesteerd. Anders snijden wij in eigen vlees. Bovendien kun je niet aan de ene kant vragen om publieke taken uit te voeren, terwijl je aan de andere kant zegt dat ze niet de vrije markt op mogen. Dat is ook een beetje raar als je vennootschapsbelasting heft. Mobiliteitsvraagstukken moeten consequent worden opgepakt. Overal waar gebouwd wordt, moeten ook spoorlijnen komen. Het is een goed idee om zowel in kwantiteit als in kwaliteit te denken, maar elke keer als ik de minister over balkons en opbergruimten hoor praten, denk ik: zij is geen wethouder. D66 ziet kwaliteit ook in slim bouwen en in verdichting. Duurzaam bouwen is belangrijk. Niet alleen woningen, maar ook projecten van de rijksoverheid. Er worden veel investeringen van ontwikkelaars verwacht zonder dat er iets verandert in de systematiek van de markt. Daar zou toch echt naar moeten worden gekeken.

En dan de eenpersoonshuishoudens. Er moet veel meer aandacht komen voor ouderen, expats en studenten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Er is nu al veel gezegd. Laat ik vooropstellen dat iedereen goed moet kunnen wonen. Dat moet ook zo goed mogelijk worden ingepast. Kwaliteit staat daarbij voorop, maar ook het levensloopbestendig en duurzaam bouwen. En natuurlijk moeten die woningen het liefst per openbaar vervoer bereikbaar zijn, ook als het gaat om grote uitbreidingswijken.

De ruimte is schaars en de belangen zijn vaak tegenstrijdig. De fractie van GroenLinks wil in de zoektocht naar ruimte altijd rekening houden met de zogenaamde zwakke belangen, zoals natuur, open ruimte en voldoende betaalbare woningen. Die vormen eigenlijk een goede combinatie, die ook past bij de duurzaamheid van de ontwikkelingen. Als wij het hele land asfalteren en volstorten met beton, komt dat de kwaliteit van het leven en het wonen natuurlijk ook niet ten goede. Er zal dus echt een goede afweging moeten worden gemaakt.

Wij vinden de verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit op zichzelf heel goed, maar er moeten natuurlijk wel voldoende woningen op tijd beschikbaar zijn. Het is nog steeds lastig om tijdig woningen beschikbaar te hebben voor doelgroepen zoals jongeren en ouderen die aangepaste huisvesting nodig hebben, zodat lange wachttijden niet aan de orde zijn. Het kabinet zou toch een soort strategisch plan op hoofdlijnen moeten hebben. De provincie heeft de regierol richting de gemeenten. De gemeenten moeten de plannen samen met de provincie inkleuren. De heer Van Bochove heeft ook gesproken over de krimpregio, de ontspannen regio en de regio waarin sprake is van een hoge druk. Het valt mij altijd op dat ook in krimpregio's elke wethouder dan toch weer heel trots is als hij of zij een eigen bedrijventerreintje heeft neer kunnen zetten, het liefst ook nog met zo veel mogelijk parkeerplaatsen, open ruimte en allerlei overbodig ruimtebeslag. Maar die wethouder wil dan toch ook nog die paar woningen aan de rand van het dorp of de stad, waarvan hij of zij dan kan zeggen: kijk, dit heb ik als wethouder toch mooi voor elkaar gekregen! De provincie speelt daar in mijn ogen vaak een te slappe rol in, want zij durft dan uiteindelijk ook niet in te grijpen. Zij staat dat toe om de goede verhoudingen maar in stand te houden. Het lijkt mij toch dat daar beter op doorgepakt zou moeten worden.

Voorzitter. Ik grijp de gelegenheid aan om in mijn bijdrage vandaag aandacht te vragen voor het dorp Ganzedijk. Men kan zich de situatie van dit dorp vast nog wel herinneren. Een aantal van ons is er ook geweest. Ik heb me dood geërgerd aan de manier waarop Ganzedijk aanvankelijk in het nieuws kwam. Er is nu goed nieuws te melden, want vandaag zijn de plannen gepresenteerd over de toekomst van Ganzedijk. Dat hebben wij met grote belangstelling gevolgd. De plannen klinken mij heel aardig in de oren. De bewoners hebben zelf de touwtjes in handen genomen en zijn met een aantal voorstellen gekomen. Waarom kom ik daar nu zo uitgebreid op? Omdat ik het zo mooi zou vinden als het lukt om van Ganzedijk te maken wat de bewoners zich daarbij voorstellen. De corporatie, de provincie en de gemeente hebben het er aanvankelijk wat bij laten zitten. De plannen passen ook helemaal in de wens tot duurzaamheid, want er valt op die plek echt wat moois van te maken. Ik heb echter begrepen dat er ook indirect een beroep op de minister wordt gedaan, namelijk op het budget van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Ik heb begrepen dat er 8 mln. nodig is. Ik hoor graag van de minister hoe zij aankijkt tegen die plannen. Is zij net zo enthousiast als ik? Het lijkt mij toch wel dat dit geweldige initiatief van onderop beloond moet worden.

Ik zei het al: wij moeten creatief omgaan met de schaarse ruimte. Dat betekent ook dat wij naar wat andere oplossingen moeten zoeken dan bouwen, bouwen, bouwen. Wij moeten ook ombouwen, ombouwen, ombouwen. Dat zou voor onze fractie een heel goede optie zijn. Samen met de minister zijn wij erg voor het stimuleren van wonen boven

winkels. Dat geldt ook voor de kluspanden. Mevrouw Van der Burg sprak ook over de kantoren en zei dat daar een sexy punt van zou moeten worden gemaakt. Ik kan haar verzekeren dat ik mij al jaren opwind over dit punt. Ik kan niet zeggen «pak ze», want dan krijg ik waarschijnlijk een probleem met de voorzitter. Die term zal ik dus niet in de mond nemen. Maar het is natuurlijk wel een serieus probleem. De fractie van GroenLinks heeft de kantorennota geschreven. Ik ben hier zelf al jaren mee bezig. De leegstand van kantoren loopt alleen maar op. Wij zullen waarschijnlijk tijdens de kredietcrisis ook zien dat het, wat die leegstand van de kantoren betreft, de komende tijd niet echt veel beter zal worden. Dan hebben wij aan de ene kant woningnood en aan de andere kant leegstand. Dan denk ik: dat moet toch beter met elkaar te matchen zijn. Je kunt daar gewoon een aantal goede stappen zetten: voor starters, voor bijzondere woongroepen en dergelijke. Misschien valt er, ook in het licht van de kredietcrisis, met al die projectontwikkelaars die nu met leegstand zitten en er ook geen zicht op hebben dat zij die kantoren kwijtraken, wel een mooie deal te sluiten, zodat wij op dit punt een beetje kunnen doorpakken. Ik hoor graag een reactie.

De fractie van Groen Links vindt het van groot belang dat corporaties meer gestimuleerd worden om een deel van hun huurwoningen te verkopen, wachtlijsten te verkorten en mensen een woning te bieden. Zij zouden daartoe meer achter de broek moeten worden gezeten. Voor starters, doorstarters en scheefwoners zou het een heel mooie optie zijn als een deel van de huurwoningen in de verkoop gaat. Dat kan met een anti-speculatiebeding. Er moet dan goed worden gekeken hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Dat gaat nu veel te traag. Er wordt te weinig aandacht aan besteed. Elke keer zie ik weer teleurstellende cijfers op dit punt. Dat moet echt beter. Ik hoop dat ik daar met de minister een pact over kan sluiten. Wij moeten daar meer werk van gaan maken.

Voorzitter. Ik sluit mij aan bij het betoog van de heren Depla en Van Bochove over de randgemeenten.

Natuurlijk moet er in het kader van de productie, betaalbaarheid en dergelijke een strategisch, tactisch en slim plan komen over het omgaan met de kredietcrisis. Ik vraag mij echter ook af hoe het zit met de vennootschapsbelasting. De heer Jansen noemt het de winstbelasting. Die 500 mln. komt dan binnen en wordt eigenlijk weer indirect, via een U-bochtconstructie, in de wijken geïnvesteerd: in de wijkagent, in sociaal-cultureel werk en dergelijke. Maar als de inkomsten van die winstbelasting/vennootschapsbelasting nu tegenvallen? Hoe wordt dat dan opgelost en hoe verhoudt zich dat tot een wijkaanpak? Vallen er dan geen gaten in de integrale aanpak?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij zijn het erover eens dat sociale huurwoningen zouden moeten worden verkocht aan de doelgroepen. Die verkoop ligt eigenlijk steeds weer beneden verwachting. De cijfers lopen nu ook weer terug. Zou dat ook niet liggen aan de woningmarkt die zo verschrikkelijk op slot zit? Als je nu goed woont in een mooie sociale huurwoning, wat zou dan de incentive zijn om zo'n huis te kopen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Er zijn nu te weinig opties voor starters en scheefwoners die best wel iets anders zouden willen. Je kunt ook net een scheefwoner zijn – ik ben het met de heer Depla eens dat hierbij een marge moet worden aangehouden – maar dan kun je je natuurlijk niet meteen een huis van 3 of 4 ton permitteren. Onder die prijs zal dus ook verkocht moeten worden. Mensen moeten voor een redelijke en betaalbare prijs een huis kunnen kopen. 3 ton is toch een gigantische hoeveelheid geld! Dan moet je € 70 000 verdienen. Dat zijn dikke bedragen. Ik wil daar dus een soort tussensegment krijgen. Ik denk dat de verkoop van huurwoningen onder strikte condities daar een heel goede bijdrage aan kan leveren.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ondersteunt u mijn pleidooi om die nieuwe woningen met name op het doorstroomsegment te richten?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Daar wil ik nog even over nadenken, want uw plan is mij nog niet helemaal helder.

Voorzitter. Ik ben geen voorstander van het nemen van meer risico's bij het afsluiten van hypotheeken. Ik sluit mij dus aan bij het betoog van de heer Depla op dat punt.

Ook de fractie van GroenLinks maakt zich grote zorgen over de ontwikkeling van de ISV-middelen. De toekomst is onzeker. Wij hebben het er laatst in het vragenuurtje ook al over gehad. Misschien kan de minister daar nu wat meer duidelijkheid over geven.

Voorzitter: Van Gent

Antwoord van de minister

Minister **Vogelaar**: Voorzitter. Dank voor de bijdragen van de verschillende Kamerleden. Zoals velen van u ook hebben gedaan, lijkt het mij inderdaad goed dat ik eerst een paar woorden wijd aan de gevolgen van de financiële crisis voor de woningmarkt. Want het zou een beetje surrealistisch zijn als wij over de verstedelijkingsopgave voor de komende tien jaar spreken en niet bij deze zeer concrete en actuele vraagstukken stilstaan.

Door u is ook al op een aantal manieren zeer treffend beschreven dat alle signalen erop wijzen dat wij rekening moeten houden met een doorwerking van die financiële crisis op de woningmarkt. Wij zien dat doordat investerende partijen moeilijker aan krediet kunnen komen. Dat heeft effecten op bouwprojecten die al in gang zijn gezet en geherfinancierd moeten worden. Dat is iets wat kan voorkomen bij het in ontwikkeling nemen van nieuwe bouwlocaties waarvoor financiering nog gerealiseerd moet worden.

De verkoop van huizen valt fors terug. Alle signalen van makelaars wijzen erop dat mensen minder makkelijk een huis kopen op dit moment. Het effect daarvan is dat de partijen die locaties ontwikkelen nu vaak al met stevige percentages werken. Soms moet wel 70% in de voorverkoop gerealiseerd zijn voordat zij zo'n locatie daadwerkelijk in ontwikkeling brengen. Als reactie op dit soort processen hoor je nu al signalen dat dat percentage naar boven gaat naar 80 of 90, om de financiële risico's maar zo minimaal mogelijk te maken. Dit zijn zichzelf versterkende processen, want als er minder verkocht wordt en als het percentage dat verkocht moet worden ook nog naar boven gaat, is de kans heel groot dat voor zo'n locatie uiteindelijk de beslissing zal vallen dat die on hold wordt gezet en niet in ontwikkeling wordt genomen.

Dat er minder verkocht en dus ook gekocht wordt, heeft er natuurlijk ook alles mee te maken dat niet alleen ontwikkelaars minder makkelijk kredieten kunnen krijgen, maar dat ook kopers op dit moment met strengere eisen geconfronteerd worden als het gaat om hypotheeken; banken zijn ook tegenover consumenten voorzichtiger geworden.

In feite betekent dit op de woningmarkt dat de nieuwbouwproductie stevig gaat stagneren en dat de doorstroming op de woningmarkt ook minder gaat worden. Dat zal dus ook zijn effect hebben op de ambities die wij hebben, met name bij de binnenstedelijke opgaven, omdat wij weten dat dit problemen zijn waarmee vaak onrendabele investeringen gemoeid zijn die men niet voor zijn rekening wil nemen.

Tegelijk wil ik er toch ook voor waarschuwen, net als de heer Van Bochove deed, om niet in een paniecreactie te vervallen. Het is natuurlijk wel zo dat wij de afgelopen jaren een zeer overspannen woningbouwmarkt hebben gehad. De orderportefeuilles waren meer dan goed gevuld. Bedrijven hadden orderportefeuilles waarvan zij wisten dat zij het komend jaar

konden doorgaan. Dat is de uitgangssituatie waarin zich dit voordoet. Als wij spreken over vraaguitval en terugval van productie en risico's, betekent dit dus niet dat er morgen geen productie meer is. Er zit nog heel veel in de pijplijn. Een deel daarvan kan onder druk komen te staan. Het is natuurlijk heel moeilijk in te schatten welk deel dat is, maar wij moeten er wel zo naar kijken. In die zin is de situatie toch iets anders dan bijvoorbeeld in de auto-industrie, waar verkoop en productie veel dichter bij elkaar liggen dan op de woningmarkt. Dit zeg ik erbij om de zaak een beetje in perspectief te zien. Dat wil niet zeggen dat wij ons niet moeten voorbereiden op datgene wat mogelijk op ons af gaat komen.

Dit heeft ertoe geleid dat de afgelopen weken meerdere malen met alle betrokken partijen op de woningmarkt – bouwers van private kant, de corporatiesector, de banken, de BNG, de Waterschapsbank als grote investerende banken in deze sector, de NVB, De Nederlandsche Bank, de Nationale Hypotheekgarantie, gemeenten en provincies – om de tafel hebben gezeten om te kijken hoe zij de ontwikkelingen beoordelen en om een inventarisatie te maken van de maatregelen die volgens hen genomen zouden moeten worden.

U hebt ook een aantal voorbeelden van mogelijke maatregelen genoemd. Als ik al die suggesties overzie, constateer ik dat er een paar typen maatregelen naar voren komen. Zij hebben aan de ene kant te maken met versterking en uitbreiding van garantstellingen voor corporaties. Ik reageer meteen op de suggestie van de heer Depla om wat gebeurt in relatie tot de BNG ook te doen voor de private sector. Los van de vraag of je dat al zou willen, feitelijk is het nu onmogelijk omdat de statuten van de BNG voorschrijven dat die bank alleen relaties met overheden of semipublieke sectoren aan mag gaan, en dus niet mag financieren op de private markt. Dit is op korte termijn dus geen begaanbare weg. Aan de andere kant hebben zij te maken met een garantstelling voor consumenten, omdat wij natuurlijk steeds naar de vraag- en de aanbodkant moeten kijken.

Een derde lijn tekent zich af, die te maken heeft met het ontwikkelen van stimulansen voor het tijdelijk omzetten van koop in huur. Als woningen niet verkocht kunnen worden, hoe kunnen wij er dan in ieder geval voor zorgen dat zij niet leeg komen te staan maar er mensen in kunnen wonen? Er zitten behoorlijk wat financiële implicaties aan deze suggestie, waarvan ik het belangrijk vind om die ook in kaart te brengen.

Ik vind het daarnaast interessant om ook te kijken naar het stimuleren van investeringen die leiden tot energiebesparing in relatie tot de NHG. Dit zijn dus allemaal maatregelen die aan de aanbod- en de vraagzijde te maken hebben met het verruimen en verbeteren van garantstellingen, zodat kredieten weer naar beide kanten op gang komen.

Een punt van andere orde is dan nog of je in de sfeer van belastingfaciliteiten iets kunt doen. Dat is een verdergaande maatregel, want daar zitten andersoortige financiële implicaties aan, dat moet iedereen zich goed realiseren. Als dat al aan de orde zou zijn, staat voor mij in ieder geval vast dat dit specifiek is en gericht op bepaalde situaties en groepen. Het zal wat mij betreft dus nooit een generieke belastingfaciliteit zijn. Als het gaat om de vraag hoe je met dit soort instrumenten en dit soort situaties moet omgaan, kan dat wat mij betreft niet aan de orde zijn.

De heer Van Bochove pleitte treffend voor geen paniek maar een gericht pakket aan maatregelen. Je moet je ook steeds de vraag stellen welke maatregel op welk moment effectief is. Dat zijn natuurlijk hartstikke moeilijke afwegingen, maar wij moeten ook voorkomen dat wij nu – hoe zal ik het netjes zeggen – al lang bestaande wensenlijstjes gaan honoreren onder het mom van de financiële crisis en de effecten daarvan op de woningmarktsector.

Om maar even heel duidelijk te zijn, de discussie over de VPB in relatie tot de woningcorporaties is daar een voorbeeld van. Het is wat mij betreft

niet aan de orde om nu deze situatie te gebruiken om die VPB-heffing maar weer ter discussie te stellen.

De heer **Jansen** (SP): Ik koppel dit ook aan mijn meer algemene vraag uit de eerste termijn. Vroeger hadden wij vrij veel mogelijkheden om met anticyclisch beleid in tijden van recessie veel sociaal te bouwen. Nu is de positie van de corporaties gemarginaliseerd. Het aandeel is zo klein geworden dat het effect van die maatregel ook kleiner is. U hebt er met de VPB voor gezorgd dat de corporaties zich net zo gedragen als commerciële partijen. Hoe kunt u in deze situatie nog een anticyclisch beleid voeren?

Minister **Vogelaar**: Met alle respect, als u zegt dat het aandeel van de corporatiesector is gemarginaliseerd, weet ik absoluut niet waar u het over heeft. Volgens mij is er helemaal geen dramatische afname van het aantal woningen in de corporatiesector, dus ik weet niet waarop u dit baseert. Verder leeft ook hier de opvatting, die ik deel, dat het best wenselijk is dat wij de verkoop van een deel van het bezit van de corporatiesector stimuleren. Tegelijkertijd moeten wij met elkaar constateren dat het omzetten naar eigendom van huurders nog maar zeer beperkt in daden gestalte krijgt. Ik meen dat het dan om 8000 woningen in het afgelopen jaar gaat, terwijl de ambities een stuk hoger lagen.

Als uw vraag is hoe je kunt zorgen dat corporaties zich anticyclisch kunnen gedragen, is mijn antwoord: door de maatregelen die ik zojuist heb genoemd. Als je zorgt voor meer garantiestellingen, bied je daarmee mogelijkheden om anticyclisch te bouwen. Als koopwoningen die gebouwd zijn door andere partijen in huurwoningen zouden worden omgezet, zijn dat waarschijnlijk huurwoningen die door de corporaties worden overgenomen. Dat is dan niet anticyclisch bouwen, maar wel anticyclisch zorgen dat die corporaties een positie innemen in die markt en daar beter in kunnen acteren dan zij nu doen. Dus naar mijn idee biedt de set maatregelen dat ik u net op hoofdlijnen heb genoemd daarvoor heel goede aanknopingspunten.

De heer **Jansen** (SP): Wat zijn dan de ambities van de minister voor wat de corporaties aan anticyclisch beleid zouden kunnen neerzetten in de komende tijd? Ik zou dat graag gekwantificeerd zien.

Minister **Vogelaar**: U zult het mij niet euvel duiden dat ik daarover op dit moment en in deze fase geen enkele uitspraak kan doen, dat lijkt mij niet realistisch.

De **voorzitter**: U zegt dat u hierover in deze fase geen uitspraak kunt doen. Kunt u die uitspraak wel in een andere fase doen? Kunt u ook zeggen wanneer? Dan kunnen wij daarover een afspraak met u maken.

Minister **Vogelaar**: Ik betwijfel – maar ik kijk daar natuurlijk naar als die vraag hier naar voren komt – of het mogelijk is om daarvan met alle onzekerheden waarmee wij op dit moment te maken hebben enige realistische inschatting te maken. Maar ik zal mij hierop bezinnen en erop terugkomen als ik met een pakket maatregelen kom.

Afrondend, wil ik hierover zeggen dat ik uw zorgen deel. Ik zie ook dat er een aantal bedreigingen op de woningmarkt afkomt en dat het nodig is dat het kabinet daarin ook zijn verantwoordelijkheid neemt. Op basis van de gesprekken die ik de afgelopen weken heb gevoerd met de sector tekent zich een aantal hoofdlijnen af van het type maatregelen waaraan je moet denken. Die heb ik u geschetst. Binnen het kabinet zullen wij de komende weken een concreet pakket maatregelen bespreken, dat ik naar de Kamer zal zenden. Natuurlijk zullen wij daarover in deze Kamer verder van gedachten wisselen.

De **voorzitter**: Kunt u een tijdsindicatie geven voor dat pakket van maatregelen?

Minister **Vogelaar**: Ik hoop dat dat binnen een paar weken het geval is.

De **voorzitter**: Wij houden het in gaten.

Minister **Vogelaar**: Tot zover over de gevolgen van de financiële crisis. Als het gaat om het eigenlijke onderwerp van vandaag, de verstedelijkingsopgave, meen ik uit de bijdragen te mogen afleiden dat de hoofdrichting die ik in de nota presenteer door deze Kamer wordt gedeeld. Het is belangrijk dat de nieuwe verstedelijkingsopgaven niet enge kwantitatieve woningbouwproductieafspraken zijn, maar verstedelijkingsopgaven die integraal in de regio's worden ontwikkeld met de opgaven voor ruimtelijke ordening, voor groen en blauw en voor infrastructuur. Verder delen wij met elkaar dat het regiospecifiek gedifferentieerde opgaven moeten zijn. Inderdaad, de driedeling die de heer Van Bochove in een eerdere bespreking in deze Kamer noemde, hebben wij als een zeer bruikbare indeling overgenomen.

Binnen de drie typen regio's gaan zij ieder hun eigen plan maken, Dat proces loopt. Ik ben nog steeds bezig met het rondje gesprekken met de regio's, ik meen dat er nog zes volgen. Dat heeft heel veel support van de 20 regio's die ik afreis. Het beeld is door een van u geschetst dat de afgelopen periode de regio vanuit de centrale overheid voor de aanpak van infrastructuur, ruimtelijke ordening en woningbouw heeft ontbroken. De regio's zeggen regelmatig tegen mij: leuk dat u hier weer bent, volgende week komt uw collega Eurlings over de infrastructuur praten en twee weken geleden hebben wij uw collega Verburg hier gehad. Dat is natuurlijk een beetje van de vreemde. Dat zijn wij dus nu aan het veranderen, vanaf de nieuwe productieafspraken. Wat ik wil, is dat wij de hele voorbereiding van die nieuwe afspraken, die in 2009 in twee rondes moet gaan plaatsvinden, al integraler gaan aanpakken. Wij zijn nu al aan het kijken hoe in de afzonderlijke gesprekken over ruimtelijke ordening en infrastructuur die wij in 2009 gaan voeren, in de stap vooruit die wij nu al zetten van MIT naar MIRT, de verstedelijkingsafspraken ook gewoon kunnen gaan meelopen. Dan zullen wij in wisselende settings gaan. Ik zal dan afspreken om met mijn collega Cramer naar een aantal regio's te gaan en met collega Eurlings naar andere. Wij hoeven daar ook niet met het halve kabinet te zitten.

Voor een deel wordt dit veroorzaakt door de manier waarop wij het organiseren in de richting van de regio's. Ik was de afgelopen week in Emmen, waar men zich ook realiseert dat het daar in de regio iets betekent wat iedereen wil. Nu stemt men onderling ook niet echt af tussen de verschillende gedeputeerden of wethouders die bij deze processen betrokken zijn. Dus zij moeten die voorbereiding ook anders gaan organiseren. Daar zijn zij nu met de gebiedsgerichte aanpak ook heel hard mee bezig. Wij hebben alle 20 regio's gevraagd om voor het eind van dit jaar een blauwdruk voor de komende tien jaar te maken. Wij hebben er op dit moment reeds veertien binnen. Dat geeft wel aan hoe dit leeft bij de regio's, Ik ga er dus van uit dat wij voor het eind van het jaar alles binnen hebben. Een aantal van u heeft gevraagd wat hierin de rol is van het Rijk. In de eerste plaats is het onze rol, te kiezen voor deze integrale aanpak met de regio's om samen te gaan ontwikkelen. Ik vind het ontzettend belangrijk dat wij het in die zin omdraaien. Rijk en regio's hebben de kaders met elkaar afgesproken. Wij vragen de regio's om met concrete plannen en voorstellen te komen, binnen die kaders waarover wij het eens zijn, voor wat er in hun gebied moet gebeuren. Voor ons is dus de opgave om ervoor te zorgen dat er een goed passend instrumentarium is waarmee de regio's aan de gang kunnen.

Wij komen straks als tweede voor de keuze te staan waar nu in die regio's opgaven zijn die niet zonder het Rijk kunnen worden opgelost, waarbij het Rijk dus een medeverantwoordelijkheid moet nemen voor het realiseren daarvan. Daarbij staat mij een vergelijkbare benadering voor ogen als bij de infrastructuur. Bij het MIT zegt collega Eurlings van bepaalde projecten dat het Rijk daarin mede verantwoordelijkheid moet nemen. Voor een deel geeft hij ook gewoon een bepaald bedrag aan de regio om zelf weggetjes aan te leggen en daarover eigen afwegingen te maken, omdat het niet nodig is dat hij zich daar vanuit het Rijk heel gedetailleerd mee bemoeit. Wij hebben hierin nog geen definitieve beslissing genomen, maar dit is de oriëntatie. Het zou natuurlijk aardig zijn om een beetje vanuit dezelfde filosofie als het gaat infra, ruimte en bouwen naar die regio's te gaan kijken. Wij willen kijken of dat ook een mogelijkheid is. Dat betekent vanuit de rol van het Rijk ook daar waar het nodig is ruimte voor experimenteermogelijkheden bieden, en natuurlijk ook geld.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): U zegt dat u nog allerlei gesprekken moet voeren. Ik heb gevraagd wat de rol is van de rijksoverheid, wanneer wij de inzet kunnen bespreken, wanneer de contouren van het instrumentarium helder zijn en wanneer u weet wat er aan middelen wordt ingezet. Wanneer gaan wij dat pakketje bespreken?

De **voorzitter**: Wanneer gaat u leveren?

Minister **Vogelaar**: Ik ben aan het leveren en daar praten wij hier over. Met alle respect, voordat wij elkaar misverstaan, wij zijn hier bezig met de voorbereiding van de nieuwe verstedelijkingsafspraken, die op 1 januari 2010 in moeten gaan. U kunt mij niet verwijten dat ik als ik twee jaar daarvoor daaraan begin niet behoorlijk tijdig ben om dat hele proces te organiseren en aan te sturen. Ik kies er inderdaad voor om niet alleen maar hier in Den Haag te bedenken hoe dat allemaal moet. Wij hebben misschien tien, twintig, dertig jaar gedacht in dit land dat als wij het hier bedachten, alles wel mooi en prachtig zou zijn. Maar de werkelijkheid is iets complexer, het werkt niet zo.

Ik schets dus hier – daarom spreken wij er nu over – mijn aanpak, hoe ik stap voor stap tot een concrete invulling kom van die nieuwe afspraken, die er uiterlijk 1 januari 2010 met de bijbehorende financiering moeten zijn.

De **voorzitter**: Wij hebben nog 20 minuten. Kameraden, zou ik bijna zeggen – maar dat is ook weer zo gevaarlijk, want dan word ik van communisme beschuldigd – ik stel voor dat u de minister nu echt de antwoorden laat geven, dat u heel terughoudend bent met interrupties, en als u ze doet, kort.

Minister **Vogelaar**: Dan kan ik overgaan naar de vraag die is gesteld wanneer er een antwoord komt op de motie-Van Heugten c.s. «Na de zomer» was niet een slimme formulering van de ambtenaren in de brief. U hoeft zich niet ongerust te maken, ik heb daar echt deze zomer mee bedoeld, maar ook dat is natuurlijk nog een rekbaar begrip. Ik ga ervan uit dat dit de eerste week van december zal zijn. Wij zijn de macroramingen van wat in financiële termen de investeringsopgave voor de komende tijd zal zijn aan het doorrekenen. Wij komen nog apart over het rapport-Kremers te spreken, maar ik kan nu al zeggen dat ik de suggestie dat wij misschien ook eens kritisch naar de behoefteberekening moeten kijken een heel interessante vind uit dat rapport. Dat kan natuurlijk nu niet meer voor deze ramingen, maar hierover komen wij nog te spreken. Met de invulling van de motie-Van Heugten c.s. kunnen wij dus inzichtelijk maken wat de financiële investeringsopgaven voor de komende tijd zullen zijn.

Ik merk dat ook in de vragen twee zaken door elkaar lopen. Dat is ook goed te begrijpen, omdat zij aan elkaar raken. Aan de ene kant hebben wij het erover wat de investeringsopgaven zijn in het kader van de verstedelijking, de oude woningbouwproductie, zal ik maar zeggen. Daarbij is het wat mij betreft geenszins zeker – om het maar heel duidelijk te zeggen – dat ik bij die investeringsopgave op de automatische piloot van de BLS doorga. Dat is ook de achtergrond waarom ik de heer Kremers heb gevraagd om een advies uit te brengen. Het is wat mij betreft niet uitgesloten – daarover komen wij te praten als ik met een reactie kom – dat wij heel andere financieringsarrangementen gaan toepassen dan de platte subsidie van het object, het te bouwen huis, waar een prijskaartje, een subsidiekaartje aan hangt. Volgens mij kunnen wij – in het rapport-Kremers staan ook aardige suggesties – op een slimmere manier met overheidsmiddelen omgaan. Ik vind dat in ieder geval zeer de moeite waard om naar te kijken.

Wat hier aan de andere kant aan raakt, is de ISV-pijler in het stedenbeleid. U hebt mijn brief daarover ontvangen, want ook dat beleid loopt eind 2009 af en moet in 2010 een nieuwe ronde ingaan. Dat zit hier dus niet in, maar in het stedenbeleid. De inzet van de ISV-middelen speelt natuurlijk vooral een rol als het gaat om de herstructureringsopgaven in binnenstedelijk gebied. Maar het kan natuurlijk ook heel goed zo zijn dat die twee – verstedelijking en herstructurering – elkaar raken en bij elkaar komen. Ik zal dus in de uitwerking van de motie-Van Heugten c.s. ook – dat begrijpt u al uit mijn reactie van nu – op de advisering van Kremers terugkomen. Als het gaat om de woningproductie, heb ik steeds tegenover de Kamer aangegeven dat het in de planning door de opgelopen achterstand aan het begin van de periode inderdaad niet mogelijk is om in alle regio's de gemaakte afspraken te realiseren aan het eind van deze periode. Een aantal regio's haalt het wel; dat aantal heb ik nu niet bij de hand. Daarover komt een voortgangsbrief.

De **voorzitter**: Wanneer krijgen wij die voortgangsbrief, minister? Dat wil ik altijd graag even afspreken.

Minister **Vogelaar**: In november, voor de begrotingsbehandeling. Ja, u krijgt nu wat te verwerken voor de begrotingsbehandeling.

De **voorzitter**: Dan willen wij het wel op tijd hebben.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Vorig jaar kregen wij ongeveer twee dagen voor de begrotingsbehandeling een bak aan rapporten, dus ik zou wel graag willen afspreken dat dat deze keer niet gebeurt en dat wij de informatie tijdig toegestuurd krijgen.

De **voorzitter**: Een week van tevoren.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Of alles wat er twee weken van tevoren is, toesturen.

De **voorzitter**: Mevrouw Van der Burg, wij gaan hier geen procedure-vergadering houden. Ik had net zelf ook al gezegd dat wij die brief spoedig moeten krijgen. De minister had het over een bak met stukken, dacht ik.

Minister **Vogelaar**: Nee, die terminologie heb ik niet...

De **voorzitter**: Nee, dat zou u nooit doen, dat begrijp ik. Zo bent u niet, ik ook niet. Maar veel stukken, die wij natuurlijk nog wel allemaal moeten kunnen verwerken.

De heer **Jansen** (SP): Wij hebben in de begroting WWI een prachtig A4'tje gekregen, waarop – op één pagina – de productie tot en met het eerste kwartaal van 2008 staat. Ik stel voor dat wij nog één zo'n A4'tje krijgen met de prognose eind 2009, dat is precies wat wij nodig hebben.

Minister **Vogelaar**: Wat heerlijk toch, al die suggesties van uw kant, fantastisch!

De **voorzitter**: Ja, wij zijn een heel meedenkende commissie.

Minister **Vogelaar**: Ik ga, ook gelet op de tijd, nu niet in op die woningbouwproductie. U krijgt dat en ik zal zorgen dat dat zo tijdig mogelijk is. Ik heb op de VPB in algemene zin al gereageerd. De heer Depla heeft gevraagd naar de verstedelijkingsopgave rond de VPB. Ik ben het met hem eens. Ik zal opnieuw contact opnemen met mijn collega van de Belastingdienst om te zorgen dat er zo snel mogelijk helderheid over komt hoe het ervoor staat.

Mevrouw Van der Burg en mevrouw Van Gent hebben gesproken over het omzetten van kantoorpanden. Daarover hebben wij absoluut geen verschil van mening. Sterker, in de kwaliteitsafspraken die ik met de regio's wil maken, wil ik ook op dit onderdeel afspraken maken. Het heeft enige tijd gekost voordat dat automatisch door iedereen binnen de ambtelijke organisatie is verinnerlijkt, maar iedere keer opnieuw als ik met mijn ambtenaren de regio's bezoek, zie ik dat ook groeien. Ik hoef niet meer tegen schenen te schoppen, het komt er nu al vanzelf uit.

Dat geldt ook voor de sociale woningbouw, waarnaar de heer Jansen vroeg. Voor de geschiedschrijving wijs ik erop dat over de lopende woningbouwproductie helemaal geen afspraken zijn gemaakt over de aantallen te bouwen sociale huurwoningen. Dat is absoluut niet het geval. Daarover zijn alleen maar kwantitatieve afspraken gemaakt. De afspraken waaraan de heer Jansen refereert, bijvoorbeeld rond Rotterdam, zijn regionale afspraken, die geen enkele verbinding hebben met landelijke afspraken hierover. Ik zeg nu: daar waar dat relevant is, is dus een van mijn agendapunten als het gaat om sturen op kwaliteit ook het maken van afspraken over de verhouding tussen de sociale woningbouwopgave en de koopsector.

De heer **Jansen** (SP): Ik ben enigszins verbaasd, want wij zijn volgens mij al zo'n vijf algemene overleggen met deze minister onderweg over dit punt. Iedere keer zegt zij dat wij terugkomen op dit onderwerp. Er is steeds gerefereerd aan de oudere afspraken uit 2005 op dit punt dat randgemeenten meer sociaal zouden bouwen ten opzichte van centrumgemeenten.

Minister **Vogelaar**: Wij begrijpen elkaar nu verkeerd. Mijn voorgangster Dekker heeft woningbouwproductieafspraken gemaakt met 20 verstedelijkingsregio's en woningbouwproductieregio's in dit land. Dat betreffen louter en alleen kwantitatieve afspraken over de aantallen te bouwen woningen. Vervolgens is men in een aantal regio's zelf over die aantallen te bouwen woningen, waarover men inderdaad afspraken had gemaakt met minister Dekker, onderling afspraken gaan maken als het gaat om de aantal sociale woningen daarin. Dat heb ik ook met de Kamer gedeeld, want toen wij erover spraken dat ik zou moeten interveniëren in Rotterdam, heb ik tegen u gezegd: ik kan niet zelf interveniëren, want ik ben geen partij in die afspraken. Ik kan alleen maar interveniëren als Rotterdam mij een brief schrijft: minister, doe wat. Dat is gebeurd, toen ben ik daarnaartoe gegaan en heb ik op basis van dat signaal gezegd: dit kan zo niet, als je afspraken met elkaar hebt gemaakt, moet je ook zorgen dat die waargemaakt worden en hoe gaat dat hier. Maar dat heb ik wel gedaan binnen die verhouding.

De heer **Depla** (PvdA): Wat heeft u toen gedaan? U bent daarheen geweest, daarna hoor ik niks meer, terwijl ik in Rotterdam wel hoor dat die randgemeenten nog steeds niet allemaal leveren.

Minister **Vogelaar**: Ik heb daar nog contact met Rotterdam over gehad. Op basis van mijn interventie is men toen onderling aan de slag gegaan om versnelling aan te brengen in het bouwen van die sociale opgave in de omringende steden. Ik heb op dat moment daarover contact gehad met de wethouder van Rotterdam en hem de vraag voorgelegd: is het nodig dat ik nu alsnog intervenieer en tot aanwijzingen overga, of denkt u dat het nu zijn werk heeft gedaan? Hij heeft mij daarop aangegeven: nee, dat is op dit moment niet nodig minister, er is door de actie van uw kant – en het feit dat hij de moeite had genomen om mij een brief te sturen – zo veel in beweging gezet dat ik er vertrouwen in heb dat die opgave nu gerealiseerd wordt. Daarna heb ik geen signalen meer van hem gekregen dat hij daar nu weer anders tegenaan kijkt. Als dat wel het geval is – want ik begrijp dat u die signalen wel heeft – hoor ik dat graag zelf van hem.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wordt er dan ook rekening gehouden met de situatie in de bouwsector op dit moment? Dat kan natuurlijk ook een rol spelen. Ik ben daar ook over geïnformeerd, en het gaat op dit moment natuurlijk ook niet allemaal even makkelijk met bouwprojecten.

Minister **Vogelaar**: Natuurlijk zal dat in ogenschouw worden genomen, maar dat hoor ik dan van hem. Hem kennende, is hij daar realist genoeg in.

Ik ga nu specifiek in op de krimpproblematiek. Vanuit het kabinet zijn wij met een aantal acties bezig. Dit is ook vanuit de Kamer een aantal keren geagendeerd om te zorgen wij tijdig nadenken over de vraag welke maatregelen wij moeten nemen. In de motie-Van Heugten c.s. zijn drie gebieden met name genoemd waarin krimp aan de orde is. Feitelijke krimp doet zich op dit moment alleen voor in Zuid-Limburg, terwijl die in de twee andere gebieden toch iets later aan de orde komt. Wij voeren met alle drie in de motie genoemde provincies op dit moment overleg. Ik zal daarover ook nog een brief sturen aan de commissarissen der Koningin. In het charter over de wijkenaanpak met de gemeente Heerlen heb ik, ook in overleg met de provincie, afgesproken om de wijken daar – omdat die krimp daar ook aan de orde is – als een kleine proefpilot te gebruiken. Ik heb de heren Mans en Dijkstal gevraagd om voor mij met de wijk en de provincie te kijken welke problematiek zich daar precies afspeelt en welk type maatregelen dus nodig zou zijn om die krimp ook goed aan te kunnen pakken. Dat loopt, daaruit krijgen wij informatie. Vanuit de provincie Zuid-Limburg is het initiatief genomen om regionaal een kenniscentrum op te bouwen over de krimpproblematiek, zodat de kennis en knowhow die men nu opdoet ook voor de andere regio's toegankelijk kan worden gemaakt. Vanuit de kenniscentra die wij hebben – Nicis bijvoorbeeld, waarvoor ik zelf verantwoordelijk ben – hebben wij afgesproken dat zij ook een specifieke, gerichte bijdrage daaraan gaan leveren.

Ten derde hebben wij met Parkstad Limburg als een van de 20 regio's afgesproken dat in de verstedelijkingsopgave die krimp een centrale rol zal spelen. Ik denk dus dat wij hier heel voortvarend mee aan de gang gaan.

De heer Van Bochove heeft gezegd dat hij nu al heel wat jaartjes meeloopt – nee, sorry, dat is mijn interpretatie, excuses, voorzitter – en steeds allerlei prestatieafspraken ziet langskomen die niet worden gerealiseerd.

De **voorzitter**: Ik heb het u al vergeven!

Minister **Vogelaar**: Hij heeft gevraagd waarom ik denk dat het nu wel gaat lukken. Die prestatieafspraken waren heel sterk geformuleerd vanuit het streven om die 1,5% te bereiken en niet vanuit de vraag of zij ook menselijkerwijs te realiseren waren. Je moet toch ook altijd kijken waar je nu staat. Als je heel ver af staat van die 1,5% kun je de vraag stellen of je die in vijf jaar kunt realiseren. Dat lijkt dus ook niet te lukken. Wij organiseren dat hele proces nu bottom-up. Natuurlijk wil ik wel naar die 1,5%, maar in de Randstad zal dat langer duren dan in een regio die in de terminologie van de heer Van Bochove nu al op niveau 2 zit. Een van mijn punten in de bespreking met de bestuurders van de concrete afspraken is absoluut of het ook realistische plannen zijn en of zij die ook menselijkerwijs kunnen realiseren, in de wetenschap dat niemand aan het onmogelijke is gehouden als er dingen gebeuren die niemand kan voorzien. Mevrouw Koşer Kaya en mevrouw Van der Burg hebben gezegd dat ik maar niet kom tot het aanpakken van de fundamentele problemen op de woningmarkt en hebben gevraagd wanneer ik daar nu mee kom. Het makkelijkste antwoord zou natuurlijk zijn dat dit niet in mijn kabinetsperiode is, want dat hierover in deze coalitie afspraken zijn gemaakt. Ik begrijp natuurlijk dat men mij vanuit de oppositie daarmee voortdurend zal confronteren. Maar zelfs als dit niet in het coalitieakkoord zou staan, is het de vraag of het op dit moment – met de financiële crisis en alles wat daaromheen gaande is -verstandig zou zijn om nu als kabinet maar eens even even iets te doen aan versterking van het consumentenvertrouwen in dit land, en maar eens een paar stevige ingrepen te doen in de hypotheekrenteaftrek, want dat schiet lekker op om op korte termijn weer beweging in de woningbouwmarkt te krijgen. Voorzitter, ik ben klaar.

De **voorzitter**: Ik mag aannemen dat u ook de laatste drie sprekers in dit algemeen overleg adequaat beantwoordt, onder meer over Ganzedijk, dus daar geef ik u nu graag de gelegenheid toe.

Minister **Vogelaar**: Volgens mij heb ik een aantal vragen van mevrouw Ortega-Martijn en mevrouw Koşer Kaya in het algemeen beantwoord. Mevrouw Van Gent heeft een vraag gesteld over Ganzedijk. Ik heb nog geen kennis genomen van de plannen, waarover zij blijkbaar wel beschikt. Ik zal ze bekijken. Voor collectief particulier opdrachtgeverschap heeft de provincie middelen gekregen, die zij kan inzetten. Ik ga ervan uit dat zij dat ook zal doen als er een goed plan is. Over extra middelen in het kader van collectief particulier opdrachtgeverschap beschik ik niet, want ik heb daarvoor al extra gelden aan de provincies gegeven.

De **voorzitter**: Wij zijn aan het eind gekomen van de eerste termijn van de minister. Ik stel voor dat wij dit overleg afronden. Ik maak nog één opmerking over een punt dat inderdaad al meerdere keren aan de orde is geweest, namelijk of de minister nu of schriftelijk kan aangeven wat haar inzet is. Ik kan dit niet lezen, de heer Jansen moet het zelf maar even voorlezen. Hij heeft het expres heel slordig opgeschreven!

De heer **Jansen** (SP): Dat is echt geen opzet, voorzitter! Het zou toch wel goed zijn dat wij enige indicatie krijgen wat de inzet van de minister is als zij regionaal gaat differentiëren. Wat is haar streven bij de regionale tekorten in gebieden met een overspannen woningmarkt waarover wij hebben gesproken, zoals de Noordvleugel en de Zuidvleugel van de Randstad?

De **voorzitter**: Kan de minister dat nu leveren of op een ander moment?

Minister **Vogelaar**: Natuurlijk komen wij daarmee. Als het erom gaat hoe dit proces verder moet gaan, wijs ik erop dat wij nu de eerste ronde hebben. Ik kom met een reactie op de motie-Van Heugten c.s., die een

investeringsplaatje biedt van wat er nodig is in de komende tien jaar. U krijgt van mij de plaatjes zoals zij door de 20 regio's worden neergelegd in het openbaar. Die worden ook bij de Kamer aangeleverd zodat u kunt zien wat eruit komt. En wat mij betreft zullen wij in de kwantitatieve berekeningen die wij aan het maken zijn ook bekijken wat dit betekent voor de opgave die in de verschillende gebieden, ook in kwantitatieve termen, moet worden gerealiseerd. Ik loop niet weg voor kwantitatieve afspraken. Ik voeg er alleen die hele kwalitatieve kant aan toe. Dus dat krijgt u echt.

De **voorzitter**: Tot zo ver de definitieve beantwoording door de minister in eerste termijn. Ik had vooraf geïnventariseerd of er behoefte was aan een tweede termijn. Dat was niet het geval, zo had ik begrepen. Als dat wel het geval is, stel ik voor dat u dat in de eerstvolgende procedurevergadering aankaart, maar het lijkt mij dat een grote meerderheid daar geen behoefte aan heeft. Ik wil even zien of er nog behoefte is aan een plenaire afronding van dit overleg. Dan zal ik dat als voorzitter natuurlijk voor u aanvragen. Dat is ook niet het geval.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Ik wil daar wel op reageren. Ik vind dit hele debat gewoon een wassen neus. De kredietcrisis, maatregelen...

De **voorzitter**: Mevrouw Koşer Kaya, wij gaan nu niet een derde, vierde of vijfde termijn houden. Ik vind het soms ook tragisch, maar de meerderheid heeft anders beslist, dus mij rest nu om de toezeggingen uit dit algemeen overleg nog even met u door te nemen.

Toezeggingen

- Er komt zo mogelijk binnen enkele weken een pakket maatregelen naar aanleiding van de financiële crisis, inclusief mogelijkheden voor corporaties voor anticyclisch beleid.
- De Kamer wordt voor de begrotingsbehandeling geïnformeerd over de uitvoering van de motie-Van Heugten c.s. inzake de ruimtelijke investeringsagenda.
- De Kamer ontvangt van de minister voor de begrotingsbehandeling een voortgangsbrief over de woningproductie.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de uitkomsten van afspraken met de regio's en de kwantitatieve opgave.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,
Van Gent

De griffier van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,
Van der Leeden