

Vergaderjaar 2009–2010

32 123 XVIII

Vaststelling van de begrotingsstaten van de begroting Wonen, Wijken en Integratie (XVIII) voor het jaar 2010

Nr. 63

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 februari 2010

Tijdens de begrotingsbehandeling Wonen/Wijken op 27 oktober 2009 (Handelingen der Kamer II, vergaderjaar 2009–2010, nr. 16, blz. 1163–1184) heb ik uw Kamer toegezegd om met een voorstel te komen over het op korte termijn organiseren van een Expertteam voor eigenbouw (Particulier Opdrachtgeverschap, PO).

Hierbij vindt u mijn voorstel voor de organisatie en werkwijze van het beoogde Expertteam. Ik zal ervoor zorgen dat dit team zo spoedig mogelijk operationeel wordt. In dit voorstel is rekening gehouden met de bevordering van betaalbare eigenbouw. Het stimuleren en begeleiden van PO-projecten is voor veel gemeenten nieuw en daarmee lastig. Om te voorkomen dat ieder voor zich het wiel uitvindt, gaat het team zich richten op het overdragen van bestaande instrumenten en ervaringen.

Eigenbouw als kwalitatieve bijdrage aan de woningmarkt

Vormen van particuliere woningbouw via individuele eigenbouw (PO) of collectief opdrachtgeverschap (CPO) leiden tot woningen die het beste aansluiten bij de woonvoorkeuren van de consumenten. Eigenbouw draagt bij aan emancipatie van de burgers en aan een kwaliteitsslag in de woningproductie.

Eigenbouw kan in kwalitatief opzicht een impuls geven aan de woningmarkt en daarmee aan de bouw. Enerzijds is er in Nederland een latente vraag onder burgers om zelf te bepalen hoe zij willen wonen en welk budget zij daarvoor inzetten. Anderzijds is er nog steeds een gebrek aan bouwkvavels om deze ambities te kunnen verwerkelijken, met name in de verstedelijkte regio's. Uit meerdere onderzoeken en besprekingen over de woningbouw-programmering komt naar voren dat PO en/of CPO voor veel betrokkenen (gemeenten, grondeigenaren, corporaties) redelijk nieuwe fenomenen zijn. Daaruit komt een soort koudwatervrees voort tegen het «zaken doen» met een verzameling van individuele bouwers in plaats van met een professionele ontwikkelaar.

Toch behoort de eigenbouw in een groeiend aantal gemeenten tot het palet van de woningproductie.

Het is van belang om de in het land opgebouwde kennis rond eigenbouw goed te benutten. Daarom hecht ik aan een nauwe samenwerking tussen het Expertteam en de VNG. Het Expertteam kan – waar gemeenten serieus willen inzetten op intensivering van eigenbouw – bijdragen aan de woningproductie in PO.

Daarbij geldt dat met name de ervaringen met PO in het voor lagere en middeninkomens betaalbare segment bij voorbeeld door CPO of door «budgetkavels» uitgedragen kunnen worden.

De afgelopen (zes) jaar is het aantal in eigenbouw opgeleverde woningen opmerkelijk stabiel gebleven: ruim 8 000 woningen per jaar. Het aandeel particulier opdrachtgeverschap lag in die periode gemiddeld op 12% van de totale nieuwbouwproductie.

De potentiële belangstelling voor PO (inclusief CPO) is – hoe dan ook – een veelvoud van de jaarlijkse eigenbouwproductie. Alleen al daarom zou een verhoging van deze productie gewenst zijn. Het gaat mij hier echter niet primair om de aantallen, maar wel om het stimuleren van kwaliteit in de woningbouw door opdrachtgeverschap van de bewoners zelf.

Taken en organisatie van het Expertteam Eigenbouw

Uw Kamer wil dat het team de gemeenten *rechtstreeks* helpt bij het stimuleren van de eigenbouwproductie. Zij wil geen nieuwe (beleids)adviezen, maar «gewoon hands on.» De Kamer wil daarnaast dat het team beschikbaar is voor gemeenten die op *vrijwillige basis* willen meewerken aan het bevorderen van PO en CPO.

Ik heb over de opzet van het Expertteam overleg gevoerd met een aantal instanties die praktijkervaring hebben met particulier en collectief opdrachtgeverschap – zoals provincies, gemeenten, VNG en NVM. Uit deze inventarisatie kwam naar voren dat de mogelijke vragen aan het Expertteam zeer divers kunnen zijn. Dit betekent dat er in het team uiteenlopende disciplines vertegenwoordigd moeten zijn en dat het Expertteam klantgericht en flexibel zal moeten opereren.

Nu zijn er in de afgelopen jaren al verschillende organisaties ontwikkeld voor het stimuleren van eigenbouw:

- Het Infocentrum Eigenbouw (georganiseerd door VROM en SEV-R)
- Provinciale begeleiding en subsidiëring van CPO-initiatieven in gemeenten
- Provinciale of regionale aanjaagteams voor de woningbouw
- PO-netwerken van aan elkaar grenzende gemeenten (b.v. in Overijssel)
- Gemeenten met PO-ervaring (meestal op grotere locaties) die bezoeken ontvangen van geïnteresseerde collega's uit het land of stagiaires opleiden die vervolgens elders gaan werken (b.v. Almere, Enschede)

Gezien de ervaringen met eerdere aanjaagteams en kennistracten op het vlak van de woningbouw (en eigenbouw in het bijzonder), gaat mijn voorkeur uit naar een klein team dat bestaat uit diverse deskundigen.

Gedacht wordt aan circa zes ervaringsdeskundigen die gemeenten, op hun verzoek, bijstaan met werkzaamheden ten aanzien van de uitgifte van bouwkavels, het begeleiden van bouwplannen of van collectieve bouwprojecten (bij voorbeeld voor starters). Daarnaast kan het team op cruciale momenten vertegenwoordigd worden door een ervaren bestuurder, die als het ware de rol van «ambassadeur» vervult. De genoemde inventarisatie met de betrokkenen heeft geleid tot het opzetten van een flexibel samengesteld team rond een zestel kennisthema's.

Input, samenstelling, afstemming en start van het Expertteam

Voor de landelijke naamsbekendheid en communicatie van het Expert-

team zullen met name de kanalen van de VNG worden benut. Daarnaast kan het Expertteam gemeenten benaderen waar kansen liggen voor eigenbouw en met name voor CPO. Met betrekking tot dat laatste is een nauw contact gewenst tussen de Expertgroep en de afzonderlijke provincies. De provincies ontvangen immers de subsidieaanvragen voor CPO-projecten die door de burgers worden ontwikkeld. Een deskundige ondersteuning vanuit het Expertteam Eigenbouw kan daarbij welkom zijn. De lijn van «intake» naar kennisoverdracht kan op verschillende manieren vorm krijgen:

- Op initiatief van de gemeente zelf;
- Door het organiseren van contactgroepen (b.v. via LinkedIn) tussen «vragende» en «deskundige» gemeentelijke partners, bij voorbeeld binnen het RO-netwerk van de VNG;
- Via reguliere contacten tussen gemeenten en de VNG;
- Door reguliere contacten van WWI-accountmanagers met provincies en gemeenten;
- Via het Agentschap NL (voorheen SenterNovem) en haar contacten met gemeenten via het Themateteam duurzame gebouwde omgeving.

Een secretariaat zorgt daarbij voor de coördinatie van binnenkomende vragen en uitvoering van de opdrachten en voor het beheer van de kennisbank. De beoogde organisatie valt te karakteriseren als een «uitzendbureau» van experts op de volgende themagebieden:

- a. bestuur, beleid en communicatie;
- b. planopzet en gebiedsontwikkeling;
- c. grondverwerving, kaveluitgifte en (kavel)verkoopcontracten;
- d. bouwbegeleiding en plantoetsing;
- e. opzet van CPO-projecten;
- f. financieringsconstructies.

Voor vragen buiten hun expertises huurt het Expertteam eventueel specialisten in. Ik beraad mij nog op een «ambassadeur» die het Expertteam kan vertegenwoordigen, bij voorbeeld op grotere manifestaties of bij ingewikkelde onderhandelingen. Inmiddels worden de beoogde experts benaderd. Het team zal binnen enkele maanden starten.

Voor ondersteuning bij het ontwerp van eigenbouw (en CPO) op het niveau van de wijk en de woningen is een *apart traject* in voorbereiding. In 2008 heeft het Kabinet in haar Visie op Architectuur en Ruimtelijke Ontwikkeling de organisatie van het Laboratorium voor Particulier Opdrachtgeverschap aangekondigd. Dit initiatief, van de minister voor OCW, richt zich op de versterking van de rol van het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp bij (C)PO. Ook dit Laboratorium zal zich dienstverlenend opstellen naar gemeenten door het uitvoeren van pilotprojecten en kennisoverdracht, maar dan voor de ontwerpdisciplines. De verdere uitwerking wordt gericht op een parallel verloop in de tijd zoveel mogelijk uitwisseling en afstemming tussen de Expertgroep en het Laboratorium voor PO.

Instrumenten voor betaalbare eigenbouw in gemeenten

Uw Kamer heeft onderstreept dat het PO zich niet moet beperken tot – relatief eenvoudige – individuele kavelbouw in het duurdere segment. De bevordering van eigenbouw moet zich ook richten op de lagere en middeninkomens, bij voorkeur door middel van CPO.

Hiervoor zijn inmiddels verschillende instrumenten ontwikkeld:

1. In het kader van de Woningbouwafspraken (WBA) zijn extra locatiegebonden *subsidies* voor eigenbouw uitgekeerd. Een deel van dit budget (€ 8mln) is uitgekeerd aan de provincies. Zij stimuleren hiermee de komende jaren de voorbereiding van CPO-projecten. Sommige provincies hebben hun budget uit eigen middelen verhoogd, waardoor er in

totaal circa € 13 miljoen beschikbaar is voor CPO. De CPO-subsidies zijn niet beperkt tot de WBA-regio's, maar staan open voor aanvragen uit alle gemeenten in Nederland. Op dit moment zijn voor circa 1 000 woningen aanvragen ingediend bij de provincies.

2. Medio 2008 is – met de nieuwe Wro – de *Grondexploitatiewet* in werking getreden. Dit instrument kan uitkomst bieden in de huidige situatie op de woningmarkt, waarbij sprake is van vraaguitval en er locaties herontwikkeld zullen moeten gaan worden. In eerste instantie kunnen gemeenten, door te onderhandelen met eigenaren en/of ontwikkelaars, proberen om gronden die bestemd waren voor ontwikkelbouw «vrij te spelen» voor uitgifte in bouwkelevs. Indien dit geen resultaat oplevert, kunnen – via (een herziening van) het bestemmingsplan – (particuliere) gronden worden aangewezen voor eigenbouw.
3. In een aantal gerealiseerde CPO-projecten is inmiddels aangetoond dat *corporaties* een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan collectief bouwen door zich garant te stellen voor de (voor)financiering of het verkooprisico in de planvormings- en bouwfase. In Bladel, Leiden, Almere en Amsterdam zijn voorbeeldprojecten met corporaties van de grond gekomen. Ook kunnen corporaties hun bijdrage leveren aan (C)PO door het verkopen van onverbeterde (klus)panden aan bewoners, waarbij deze zich verplichten tot renovatie.
4. Betaalbare eigenbouw kan win-win situaties opleveren met *energiebesparing* en duurzame energie. Hierdoor kunnen immers lagere woonlasten na oplevering gecreëerd worden. Ook komt duurzame nieuwbouw in aanmerking voor een voordeliger groene hypotheek. Eigenbouw geeft de burger directe invloed op de energieprestatie van de nieuwe woning. Daarmee kan hij desgewenst ambitieuzer zijn dan wettelijk verplicht. Corporaties die participeren in CPO-projecten kunnen worden aangesproken op het hen betreffende Lenteakkoord en het Convenant Energiebesparing.

De mogelijkheden van deze instrumenten zijn lang niet in alle gemeenten bekend, evenmin als de lessen die uit gerealiseerde eigenbouwprojecten getrokken kunnen worden. Het Expertteam neemt deze instrumenten en ervaringen mee naar gemeenten waar PO en CPO in de steigers kunnen worden gezet.

Ik ga er van uit dat ik met deze brief de wens van uw Kamer tot instelling van een expertteam voor eigenbouw afdoende heb ingevuld.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan