

Vergaderjaar 2005–2006

30 300 XI

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2006

Nr. 81

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 december 2005

In motie nr. 40 (2000–2001 27 400 XI) vragen de leden Van Gent en Duivesteijn naar voorstellen om het particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw) voor alle (groepen van) bewoners mogelijk te maken. Hierbij wordt ook bedoeld op gegadigden met een lager inkomen. Uw Kamer ondersteunde de indieners in hun opvatting dat eigenbouw binnen bereik dient te komen van alle groepen van bewoners, ongeacht hun inkomen, leeftijd of huishoudensamenstelling. De motie plaatste deze doelstelling in het kader van de Vinac-woningproductie, dat wil zeggen de periode van 2005 tot 2010.

Hierbij informeer ik U in finale zin over de uitvoering van deze motie, alsmede over de subsidie-voorwaarden voor de eigenbouw. Enkele aspecten die rechtstreeks met de uitvoering van de motie te maken hebben zijn eerder al aan de orde gekomen. Ik doel hier op de behandeling in uw Kamer van de Nota Ruimte, alsmede op de wijze waarop de instelling van het Informatiecentrum Eigenbouw, en de Woningbouwafspraken 2005–2010 onder uw aandacht zijn gebracht. Thans meen ik dat alle in dit verband relevante elementen in beeld zijn gebracht. Op grond hiervan ben ik van oordeel dat ik de betreffende motie heb uitgevoerd.

De regering heeft sinds 2000 een aantal maatregelen genomen teneinde het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw te vergroten. Het gaat hierbij allereerst om kennisoverdracht en vervolgens om aanbodvergroting. Het beleid voor eigenbouw beperkt zich tot het eigen woningbezit. Hierdoor blijven bewoners die een huurwoning zoeken buiten dit beleidsveld. De laatste jaren is in de huursector en bij de bouw van koopwoningen door ontwikkelaars steeds meer sprake van participatie door toekomstige bewoners bij het ontwerp van hun woningen. Het rijksbeleid ter stimulering van («zuivere») eigenbouw heeft hier zeker toe bijgedragen.

De maatregelen die de regering heeft genomen zijn enerzijds gericht op het verruimen van de mogelijkheden voor eigenbouw en anderzijds op het faciliteren van de gemeenten en de potentiële eigenbouwers door kennisoverdracht.

Het beleid richt zich concreet op meer particulier initiatief en – op termijn – meer kavelaanbod. Naarmate er meer ruimte is voor eigenbouw, wordt het particulier opdrachtgeverschap beter bereikbaar voor meer typen huishoudens. Ook zij die vanwege hun inkomen, leeftijd of huishoudensamenstelling nu nauwelijks vertegenwoordigd zijn onder de eigenbouwers, kunnen dan meer mogelijkheden krijgen.

Bovendien is voor stedelijke regio's waar sprake is van een stijgende productie een stimuleringsbijdrage beschikbaar in het kader van het BLS 2005.

De betreffende subsidievoorwaarden zijn hierna opgenomen.

In de aanlooperperiode is vooral ingezet op kennisoverdracht en de ontwikkeling van instrumenten, terwijl de komende jaren de maatregelen voor aanbodvergroting hun beslag krijgen. Naar verwachting zal deze tweede categorie maatregelen het meeste effect sorteren op de ruimte voor eigenbouw en daarmee op de kansen voor meer toegang tot de «eigenbouwmarkt» voor nieuwe groepen huishoudens.

Overzicht van de maatregelen

De maatregelen zijn te onderscheiden in vijf hoofdgroepen:

1. Grondbeleid: Grondexploitatiewet en grondprijsbeleid
2. Ruimtelijke ordening: meer mogelijkheden voor woningbouw door de Nota Ruimte
3. Woningbouwafspraken met stimuleringsbijdrage voor eigenbouw
4. Subsidie voor Innovatieve projecten en experimenten
5. Financiering van het landelijk Informatiecentrum Eigenbouw.

Door uitvoering van deze maatregelen is mede een bijdrage geleverd aan de bereikbaarheid van eigenbouw voor meer groepen van bewoners. Hieronder zet ik dit nader uiteen.

ad 1. Grondbeleid

De ingrijpendste maatregel, die – na parlementaire goedkeuring – zijn beslag krijgt is de Grondexploitatiewet. Met deze wet krijgen gemeenten de mogelijkheid om delen van een woningbouwlocatie te reserveren voor eigenbouw, c.q. de uitgifte van bouwkavels aan toekomstige bewoners. Deze mogelijkheid bestaat ook indien de gemeente geen eigenaar is van de betreffende grond. Door deze eigenbouwbestemming kan de particuliere grondeigenaar zelf – dan wel de gemeente, na verwerving of eventueel onteigening – de kavels uitgeven. Naarmate meer gemeenten in hun planvorming gebruik maken van deze mogelijkheid zal het totale aantal bouwkavels toenemen. Hierdoor zullen meer bewoners dan nu het geval is de kans krijgen om een kavel te verwerven.

Naast het aanbod van kavels in absolute aantallen is veelal ook de toewijzing en grondprijsstelling een obstakel voor veel eigenbouwers. In het verlengde van het in 2001 gesloten Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid (met betrekking tot uitgifte aan marktpartijen), wordt een handreiking voor het Grondprijsbeleid opgesteld door VROM, VNG en de ontwikkelaars. De hierin vermelde voorbeelden van grondbeleid omvatten zowel uitgifte aan marktpartijen als die aan eigenbouwers. De handreiking – die naar verwachting over enkele maanden gereed is – heeft geen verplichtend karakter, maar biedt de gemeenten een overzicht van «best practices» op dit beleidsveld.

ad 2. Nota Ruimte

De uitwerking van de Nota Ruimte betekent in algemene zin dat het wonen meer ruimte krijgt, waardoor ten opzichte van de VINEX-periode op meer locaties woningbouw ontwikkeld kan worden. In concreto krijgen alle gemeenten de ruimte om de eigen woningbehoefte zelf op te vangen. Dit nieuwe beleid kan met name de kleinschalige woningbouw in kleinere kernen buiten de steden stimuleren. Sinds jaar en dag realiseren eigenbouwers een groot deel van deze woningbouw. Het nieuwe ruimtelijk beleid kan hen dus meer kansen bieden dan in het verleden.

ad 3. Woningbouwafspraken

In het kader van de onlangs afgesloten Woningbouwafspraken 2005–2010 voor 20 stedelijke regio's is een budget van € 42,5 miljoen gereserveerd ter stimulering van de eigenbouw. Hiermee is het particulier opdrachtgeverschap het enige kwalitatieve prestatieveld binnen de regionale bouwprogramma's.

Door de beperking van de Woningbouwafspraken tot stedelijke gebieden, blijven de meer landelijke gemeenten – waar eigenbouw soms het merendeel van de woningbouw beslaat – buiten de werking van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS 2005).

Het subsidiëren van – extra – eigenbouw in de stedelijke gebieden concentreert de middelen op locaties waar het particulier opdrachtgeverschap de meeste obstakels ondervindt. In de 2002 zijn de belangrijkste belemmeringen voor eigenbouw geïnventariseerd door VROM, in samenspraak met vertegenwoordigers van de vier grote steden, van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, de Vereniging Eigen Huis, AEDES en de projectontwikkelaars. Vanuit dit onderzoek konden reële inschattingen worden gemaakt van de mogelijkheden voor eigenbouw in de vier grootste steden tot 2010.

Als geheel is het woningbouwbeleid gericht op een verdubbeling van het aandeel eigenbouw in de stedelijke woningproductie over het tijdvak tot 2010. Het budget van € 42,5 miljoen – bestemd voor bijdragen van € 1600 per extra opgeleverde eigenbouwwoning – wordt hiervoor ingezet.

In onderstaand kader is de werking van de BLS voor eigenbouw beschreven.

Subsidievoorwaarden voor de BLS-stimuleringsbijdrage

In het Besluit Locatiegebonden Subsidies 2005 is de uitkering van de bijdragen aan regio's gebonden aan het aantal opgeleverde woningen per jaar. Deze subsidiebedragen verschillen per regio en variëren tussen de € 1200 en de € 2000 per woning.

Indien in een regio de aantallen in eigenbouw opgeleverde woningen onder het gemiddelde blijven van de periode 1998–2003 (waarbij het jaar met de hoogste eigenbouwproductie niet wordt meegerekend), blijft de rijksbijdrage beperkt tot bovengenoemde subsidies per woning. Waar de eigenbouwproductie het gemiddelde van 1998–2003 overtreft, wordt voor iedere eigenbouwwoning extra € 1600,- bovenop de «standaard-BLS» uitgekeerd.

Deze subsidie is bedoeld om lokale overheden te stimuleren om meer grond te bestemmen en uit te geven voor particulier opdrachtgeverschap. De extra ontvangen subsidies kunnen eventueel gebruikt worden voor extra procesbegeleiding, waar dit noodzakelijk is.

ad 4. Innovatieprojecten

De subsidieregeling voor Innovatieprojecten Stedelijke Vernieuwing (IPSV, 2000–2005) richtte zich op innovatieve formules, beleidsproducten en concrete (ver)bouwprojecten in het kader van de stedelijke vernieuwing. Een aantal van de gesubsidieerde projecten had direct of indirect betrekking op eigenbouw. Een belangrijk deel van deze plannen is inmiddels gerealiseerd of in uitvoering, bij voorbeeld:

- betaalbaar particulier opdrachtgeverschap Almere;
- (gezamenlijke) sloop-nieuwbouw door eigenaren-bewoners in Haarlem-Oost;
- grootschalige eigenbouw op Amsterdam-IJburg en ecologische wijk Culemborg-EVA;
- herstructurering Leiden-Noord en Amsterdam-Bijlmer;
- verschillende casco- en nieuwbouwprojecten in Rotterdam-West;
- diverse verbouwprojecten in Amsterdam (IJ-oevers) en Den Haag (v.m. HBS);
- collectieve nieuwbouw i.s.m. een corporatie in Utrecht-Leidsche Rijn (Kersentuin).

Naast het IPSV ondersteunde de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) een aantal initiatieven op het gebied van eigenbouw en liet zij onderzoek doen naar de relatie kosten/kwaliteit in eigenbouw en projectbouw van marktpartijen:

- Betaalbaar particulier opdrachtgeverschap in Nederland en over de grens (2002)
- Particulier opdrachtgeverschap in stedelijke vernieuwingswijken (2003)
- Kosten/kwaliteits-vergelijking op locatie Nieuw Terbregge (Rotterdam) door Van Voorden (2004)
- Vergelijking van 11 projecten door de Stec-groep (2005)
- Experimenten in: Casteren (starterswoningen), Amsterdam (Wenslauwerstraat).

Inmiddels zijn binnen deze plannen een aantal eigenbouwprojecten opgeleverd waarbij een respectabel aandeel woningen bereikbaar is voor bewoners met «modale» inkomens. Spraakmakende voorbeelden hiervan zijn te vinden in Casteren, Haarlem, Almere en Utrecht-Kersentuin. Deze projecten zijn door bewonersverenigingen gerealiseerd met als «achtervang» een corporatie (of, zoals in Terbregge, een ontwikkelaar). Collectief opdrachtgeverschap blijkt een goed middel om lagere koopprijzen te bereiken.

ad 5. Kennisoverdracht

In de jaren 2001 tot en met 2003 maakte Particulier Opdrachtgeverschap onderdeel uit van de tien Grote Projecten op Rijksniveau in het kader van de Architectuurnota. Het Groot Project Particulier Opdrachtgeverschap richtte zich specifiek op de voorlichting van burgers – via de woonmarkten «Heilige Huisjes» in het Nederlands Architectuurinstituut – en op gemeentebestuurders en functionarissen, via een drietal werkcongressen met begeleidende documentatie.

Vanaf 2003 hebben vier landelijke instellingen – die al een informatie-functie naar overheden, bouwers en burgers hadden – hun krachten en kennis op het gebied van eigenbouw gebundeld in het Infocentrum Eigenbouw (ICEB). Het Ministerie van VROM heeft het ICEB over de periode 2003 tot en met 2005 financieel ondersteund met een bedrag van ruim € 1 000 000,-.

Binnen het ICEB verzorgt Bouwcentrum Rotterdam de bouwkavelbank, Architectuur Lokaal het bouwtechnische en welstandsdeel, Vereniging Eigen Huis de telefonische helpdesk en de SEV de website, cursussen en

de coördinatie. In het kader van het ICEB hebben de afgelopen jaren een tiental excursies, studiedagen en congressen plaatsgevonden, rond projecten in herstructureringswijken of in collectief opdrachtgeverschap. Hierbij waren voortgang en betaalbaarheid de belangrijkste thema's.

Conclusies

Het voorgaande overzicht van maatregelen overziende, stel ik vast dat VROM in de afgelopen jaren langs diverse lijnen uitvoering heeft gegeven aan de motie van de leden van Gent en Duivesteijn. Zowel de maatregelen die gericht zijn op aanbodvergroting, als de verschillende initiatieven voor kennisoverdracht bevorderen de eigenbouw voor alle groepen van bewoners.

Tegelijkertijd onderken ik dat de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap, de afgelopen paar jaar, in negatieve zin is beïnvloed door de sociaal-economische omstandigheden. Evenals enkele andere segmenten binnen de nieuwbouw is ook het aandeel eigenbouw de laatste 3 jaar licht afgenomen.

Nu er weer meer perspectief in de ontwikkeling van de woningproductie zichtbaar is (ik wijs hierbij op de verwachte productie in 2005, en op de VROM-Bouwprognoses), verwacht ik een toename van het aandeel woningen in eigenbouw. De in deze brief uiteengezette maatregelen voor aanbodvergroting dienen daar de komende jaren aan bij te dragen.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker