

Vergaderjaar 2013–2014

33 750 XII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (XII) voor het jaar 2014

Nr. 5

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 september 2013

Tijdens het VAO Leegstand woningen en kantoren van 12 juni 2013 (Handelingen II 2012/13, nr. 94, item 3, blz. 3–7) heb ik toegezegd u nader te informeren over de werkzaamheden en de resultaten van de Expertteams Eigenbouw en Kantoortransformatie. Bijgaand stuur ik u de jaarverslagen van het Expertteam Eigenbouw en het Expertteam Kantoortransformatie.

In de Expertteams zitten praktijkdeskundigen die hun ervaringen delen met collega's in gemeenten waar het betreffende thema nieuw is. De Expertteams geven een impuls aan «best practices» en werken eveneens aan kennisuitwisseling op landelijk niveau.

Het Expertteam Eigenbouw werkt aan verruiming van het aanbod voor particulier opdrachtgeverschap, zowel in de bestaande voorraad (kluswoningen) als door uitgifte van meer nieuwbouwkavels.

Omdat de experts worden ingezet voor actuele vragen vanuit de gemeenten, ontwikkelen zij praktische oplossingen binnen de huidige – dynamische – context van het woonbeleid. Een belangrijk vraagstuk bij eigenbouw en transformatie is het vinden van financieringsvormen die de betaalbaarheid van de woningen bevorderen. Zo heeft de gemeente Almere het Ik-bouw-betaalbaar-concept ontwikkeld waarmee inkomensgroepen tot modaal een woning op hun eigen kavel kunnen bouwen. Dit instrument wordt nu via het Expertteam Eigenbouw overgenomen in andere gemeenten.

Met betrekking tot de bestaande voorraad hebben experts het concept van de Rotterdamse klushuizen overgedragen naar andere gemeenten en corporaties. Daarbij gaat het om het programma van eisen en de daarmee verbonden renovatieplicht voor de koper, alsmede de vaststelling van de verkoopprijs van de woning in onverbeterde staat. Inmiddels wordt de

klushuisaanpak (onder andere in de gemeente Den Haag) ook toegepast bij de verbetering van oude kantoren en scholen.

Het Expertteam Kantoortransformatie richt zich op nieuw gebruik van leegstaande kantoren door verbouw tot woonruimte. Door het overdragen van kennis en het samenbrengen van partijen laten de experts zien dat het ombouwen van leegstaande kantoren tot woonruimte veel vaker dan gedacht een reëel alternatief voor leegstand is.

De vragen met betrekking tot kantoortransformatie hebben betrekking op zaken als projectorganisatie, wet- en regelgeving, fiscale aspecten en duurzaamheid. De experts laten zien dat er aan veronderstelde knelpunten vaak een mouw te passen is.

De «lessons learned» van deze adviezen worden breder verspreid, op bijeenkomsten of door het opstellen van factsheets met voor kantoortransformatie relevante informatie. Zo is er een factsheet over ruimtelijk beleid en wordt er gewerkt aan factsheets over het nieuwe Bouwbesluit, geluidsregelgeving, financiële en fiscale aspecten, duurzaamheid en planschade in relatie tot kantoortransformatie. Voor planschade bij transformatie, alsmede bij eigenbouw(claims) wordt nauw samengewerkt met de Juridische Expertpool Planschade, die door BZK is gestart voor ondersteuning in de krimpregio's.

In de gemeente Maastricht is in een tweetal workshops de transformatiemogelijkheden van een aantal specifieke panden in kaart gebracht door het toetsen van de financiële en beleidsmatige haalbaarheid. In Den Haag is in samenspraak met de gemeente ondersteuning geboden aan een groep jongeren die gezamenlijk woonruimte in een leegstaand kantoor wilde realiseren. De betrokkenheid van het Expertteam zit meestal in het voortraject. Het is dus niet zo dat na advisering door het Expertteam een pand ook meteen is getransformeerd. De expert laat zien wat er kan (markttechnisch, financieel en/of planologisch). Het is uiteindelijk aan de eigenaar, de ontwikkelaar en de gemeente een project ook daadwerkelijk te realiseren.

Er komen steeds meer voorbeelden van succesvolle transformaties, die terug te vinden zijn op de digitaal ontsloten goede-voorbeelden-databank. Deze databank maakt deel uit van de kennisprogramma's van beide Expertteams. Andere onderdelen van deze programma's zijn publieksbijeenkomsten, zoals de Praktijkdag Eigenbouw (6 juni 2013) en het Transformatieseminar op de Provada (4 juni 2013). Daarnaast organiseren de Expertteams presentaties, films, cursussen en scholing voor collega's bij gemeenten en andere betrokkenen.

De inzet van de Expertteams Eigenbouw en Kantoortransformatie heeft aantoonbaar resultaat. Het team Eigenbouw is sinds haar oprichting werkzaam (geweest) in ongeveer 70 gemeenten en heeft bijgedragen aan het op de markt brengen van ongeveer 6.000 kavels voor eigenbouw. Het team voor de Kantoortransformatie heeft bij 40 projecten een adviserende rol vervuld en er kunnen steeds meer goede voorbeelden gemeld worden op de goede-voorbeelden-databank kantoortransformatie. Gezien de positieve ervaringen met beide Expertteams, wil ik deze Expertteams tot 2017 voortzetten.

Daarnaast bevorder ik ook op andere manieren het transformeren van leegstaand vastgoed. Ik noem het aanpassen van de Leegstandwet (en de Omgevingswet) waarmee de termijn van tijdelijke verhuur wordt verlengd van vijf naar tien jaar, het nieuwe Bouwbesluit waarbij in de meeste situaties van verbouw het «rechtens verkregen niveau» van toepassing is.

En meer recentelijk mijn toezegging aan de Kamer om in de wet die de Verhuurderheffing 2014 en volgende jaren regelt, een heffingsvermindering op te nemen ter stimulering van investeringen in het kader van onder andere de transformatie van vastgoed zonder woonfunctie naar wonen. Bovendien wordt in het Belastingplan 2014 voorgesteld de zogenoemde integratieheffing af te schaffen. Hiermee wordt een drempel weggenomen bij de ombouw van oude leegstaande kantoren in te verhuren nieuwe woningen. Beide maatregelen stimuleren de ombouw van leegstaande kantoren en maatschappelijk vastgoed tot woonruimte. Ik verwacht dat het Expertteam (Kantoor)transformatie hierbij kan meewerken aan het vormgeven van nieuwe initiatieven.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok