



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rapportage over de expertteams
**Eigenbouwen
Transformatie**

2016_2017

Inhoud

Voorwoord	5
De expertteam formule	6
Van niches naar volwaardige thema's in de complexe woningbouwopgave	8
Transformatie en eigenbouw bij woningcorporaties	10
Regelhelp Vastgoedtransformatie	12
Eigenbouw en Transformatie: feiten en cijfers	13
Eigenbouw in de praktijk	16
Meters maken met collectief particulier opdrachtgeverschap vraagt om toegankelijke voorfinanciering	18
Transformatie van kantoren was het meest energievolle wat ik in mijn huisvestingscarrière heb gedaan	20
Samen leven, samen oud worden	22
Kennisdeling is 'key'	24
Transformaties staan zelden op zichzelf: Anticiperen op de omgeving loont	27
Klein wonen: trend of hype?	28
Kruisbestuiving en samenwerking met provincies	30
Eigenbouw creëert maatschappelijk waarde. Laten we dat vooral ook niet vergeten	32
Duurzaamheid en innovatie	35
Internationale kennisuitwisseling: Eigenbouw op de kaart	36
Expertteam Transformatie biedt vlot ondersteuning bij actuele maatschappelijke vraagstukken	37
Zes jaar praktijkervaring van de Juridische Expertpool Planschade	38
Bouwrecht voor de burger	40
Expertteam Woningbouw, een logische volgende stap in een succesvolle werkwijze	42



Voorwoord

Met genoegen presenteer ik u de laatste rapportage van de Expertteams Eigenbouw en Transformatie. De laatste, niet omdat de onderwerpen 'af & klaar' zijn, maar omdat ze volwassen zijn en de doorontwikkeling volwaardig onderdeel wordt van een breder expertteam Woningbouw waar in 2018 mee is aangevangen.

Transformatie van vastgoed is geen exoot meer maar onderwerp van regulier gesprek. Het aantal panden dat werd getransformeerd was nog niet eerder zo hoog. Gemeenten hebben hun kennis grotendeels op orde en hebben eigen programma's voor kennisdeling met de markt. Ontwikkelaars ruiken zelf kansen en gaan er pro-actief mee aan de slag. Zeker in markten waar de woningvraag hoog is. De regelhulp Vastgoedtransformatie die het expertteam heeft ontwikkeld biedt een praktisch handvat voor het inschatten van de haalbaarheid van individuele projecten.

Eigenbouw heeft in tijden van crisis bewezen te kunnen zorgen voor een continue bouwstroom, tegen gelijke of lagere kosten dan projectmatige bouw. Er is een start gemaakt met een pilot voor een zelfbouwregister. Dat is nog geen mainstream maar biedt goede kansen. Vroegtijdige trends zijn gesignaleerd en kansen en belemmeringen in beeld gebracht. Neem financiering van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en de meerwaarde van combinaties van woon en zorg voor elkaar. Allen essentieel in het bredere plaatje van een toekomstgerichte woon- en leefomgeving.

Vanuit het ministerie ligt de focus op het versnellen en vergroten van de woningbouwproductie, binnenstedelijke ontwikkeling, voldoende doorstroom en middenhuur. Thema's waarin eigenbouw en transformatie met andere onderwerpen samen komen en integraal onderdeel zijn van de gebiedsgerichte oplossingen. Dat is ook merkbaar in de vragen die aan de experts worden gesteld en hoe de expertteams transformatie en eigenbouw zich de afgelopen tijd reeds hebben ontwikkeld. De vragen hebben geen monodisciplinaire insteek meer in de trant van 'hoe transformeer ik een specifiek pand' of 'wat moet ik doen om eigenbouw te stimuleren', maar komen vanuit een bredere probleemstelling waar de onderwerpen transformatie en eigenbouw (deel)oplossingen in kunnen zijn. 'Hoe zorg ik ervoor dat het woningaanbod in mijn gemeente zo goed mogelijk aansluit op de woningbehoefte? Hoe kan ik als gemeente de transformatie van leegstaand vastgoed inzetten om nieuw elan te krijgen in een bepaald gebied, of ruimte creëren voor mensen die samen hun eigen huis willen bouwen? Hoe benut ik op een goede manier de bestaande plancapaciteit, hoe zorg ik dat de omgeving van locaties en hun bestemming goed met elkaar verbonden zijn?' Het gaat steeds meer om integrale gebiedsontwikkeling en een toekomstgerichte woon- en leefomgeving die aansluit bij wat mensen willen.

Een goed moment voor een rapportage over wat is bereikt en hoe we daar de komende jaren op door willen gaan.

Chris Kuijpers
DG Bestuur, Ruimte & Wonen

De expertteam formule

Sinds de start in 2010 is de Expertteam-formule uitgegroeid tot een beproefd concept dat voor meerdere beleidsdoelen wordt ingezet.

De expertteams Eigenbouw en Transformatie plaveiden het pad en vormen de basis voor de verdere professionalisering van dit instrument.



De diverse expertteams zijn actief in het hele land

De ontwikkeling en uitvoering van de expertteams zijn belegd bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl), in opdracht van en in samenwerking met het ministerie van Binnenlandse Zaken. De Expertteams Eigenbouw en Transformatie werken vraag gestuurd en hebben als focus het ondersteunen van gemeenten en (weer) op gang brengen van projecten, direct én indirect.

Het meest bekend zijn de Expertteams van de hands-on ondersteuning die gemeenten via de helpdesk kunnen aanvragen. Op de kleinere concrete en veelvoorkomende vragen wordt in de meeste gevallen direct per e-mail of telefoon antwoord gegeven. Voor complexere trajecten worden samenwerkingsovereenkomsten gesloten en krijgt de gemeente een expert op locatie die al naar gelang de behoefte een specifiek onderzoek en advies levert, een in-house masterclass geeft of een deel van de procesbegeleiding verzorgt. “Met elke vraag krijg het Expertteam meer zicht op de problematiek én de oplossingen. De opgedane kennis- en ervaring wordt zoveel mogelijk direct weer elders benut zodat de beschikbare middelen maximaal effect hebben.” aldus Ivo Latuperisa, adviseur en projectleider van het expertteam Transformatie bij RVO.nl. “Een belangrijke pijler van deze twee expertteams is dan ook dat een deel van de experts zelf ook gewoon werkzaam is bij een gemeente. Zo weten we zeker dat er direct aansluiting is met de doelgroep.”

Minder bekend maar niet minder belangrijk zijn de activiteiten die de Expertteams op de achtergrond uitvoeren. Een van de succesfactoren van de expertteams is het continue contact met het werkveld waardoor relatief snel bepaalde ontwikkelingen worden gesignaleerd. Proactief onderzoek en duiding zorgen vervolgens dat de juiste kennis kan worden ontwikkeld en de beleidsmakers bij de ministeries adequaat kunnen handelen. In 2016 besloot het Expertteam Eigenbouw een breinaald te steken door de ervaringen en hulpvragen van de afgelopen jaren. “Op basis daarvan selecteerden we vijf onderwerpen die baat zouden hebben bij een verdiepend onderzoek. Dit waren CPO & Zorg voor elkaar, Voorfinanciering CPO, verschillende vormen van CPO, Bouwrecht voor burgers en Klein Wonen.” vertelt Veronique Aggenbach, adviseur en projectleider bij het expertteam Eigenbouw bij RVO.nl. “Door deze onderwerpen in een relatief vroeg stadium op te merken, kon het ministerie bijvoorbeeld tijdig experimenteeruimte organiseren voor Bouwrecht voor burgers en kennisdeling starten over Klein Wonen.”

De observaties van het expertteam Transformatie leidden tot het doorpakken naar meer gebiedsgerichte aanpakken, het meer betrekken van woningcorporaties in de transformatie-opgave, en het adresseren van verbetermogelijkheden voor onderlinge communicatie en begrip tussen ontwikkelaars en beleggers enerzijds en gemeenten anderzijds.

Breder bekend aspect van de Expertteams is natuurlijk de verschillende factsheets, toolboxen, en kennisbijeenkomsten die regelmatig worden georganiseerd.

“Expertteams zijn een goede manier om oplossingen en innovaties voor knelpunten in de praktijk snel in het land te laten landen en de uitvoering van Rijksbeleid vlot in gang te zetten.” vervolgt Latuperisa. Hij geeft daarbij wel aan dat elk werkveld en beleidsdoel zijn eigen aanvliegroute vraagt. Voor de inmiddels al langer lopende Expertteams Eigenbouw en Transformatie doen Latuperisa en Aggenbach een gemeenschappelijke observatie: “Over het geheel genomen zie je voor deze beide onderwerpen een ontwikkeling in het type activiteiten in de tijd. Nadat in de eerste jaren de enkelvoudige helpdeskfunctie het grootst was, komt voor Eigenbouw en Transformatie de nadruk nu meer te liggen op het borgen en delen van de kennis in combinatie met een groeiende behoefte aan een meer integrale ondersteuning op steeds complexere onderwerpen, zoals bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling.” Zo blijven de werkzaamheden van de expertteams, mede door de zo kenmerkende eigenschappen van de expertteam-formule met de continue nabijheid van en expertise uit het werkveld zelf, steeds actueel en relevant.

In de periode 2016 - 2017 is aan de expertteams Eigenbouw en Transformatie uitvoering gegeven door Veronique Aggenbach, Elwin Baris, Tineke Beuker, Hans Beekenkamp, Matthijs van Gent, Karl Kupka, Ivo Latuperisa, Jessica Sloof, Annemieke de Vries, Jan Jaap Kolkman (ambassadeur Eigenbouw), Hans Vos, Gerard van Evert, Ditte Valk, Arthur Borst, Edwin Baas, Ditty Blom, Bart Truijens, Angélique Bor, Jacqueline Tellinga, Marga Brunninkhuis, Frans van Deursen, Alexander de Vries, Margaret Zeeman (ambassadeur Transformatie), Dionne Baaré, Jean Baptiste Benraad, Frans de Boer, Gabor Everaerts, Sander Gelinck, Dennis Jansen, Paul Kersen, Irma van Leeuwen, Ingrid de Moel, Stephanie van Schaik, Aart Reurink, Lies ter Voort, Hilco van der Wal

Transformatie en eigenbouw:

Van niches naar volwaardige thema's in de complexe woningbouwopgave

Eind 2015, begin 2016 kwamen we net uit de crisis. De druk op de woningmarkt was nog niet direct voelbaar, de woningbouwproductie stond op een laag pitje en er was veel leegstand. Aan het eind van deze rapportageperiode, eind 2017 – begin 2018, is de situatie heel anders. De vraag naar woningen neemt een vlucht en de economie trekt weer aan. Adri Bom-Lemstra, gedeputeerde provincie Zuid-Holland en Joke Geldhof, gedeputeerde provincie Noord-Holland, blikken kort terug op deze ontwikkelingen en de rol van (de expertteams) transformatie en eigenbouw daarin.

Bom-Lemstra begint: “Drie jaar geleden was vooral leegstand een probleem. Er was wel behoefte om bijvoorbeeld leegstaande kantoren te transformeren, maar het was veel lastiger. Vooral omdat de druk op de woningmarkt veel kleiner was dan nu. Nu hebben we grote tijdsdruk om de woningbouw te versnellen en ontstaan er dus ook meer kansen voor transformatie van leegstaand vastgoed. Maar het gaat niet alleen om aantallen, het gaat vooral om kwaliteit. Die woningen moeten op een goede plek staan, dichtbij hoogwaardig openbaar vervoer en met voorzieningen als winkels en scholen in de buurt. Binnen bestaand bebouwd gebied dus. Tegelijk kunnen we zo het groen rondom de stad groen houden. Dát realiseren is de uitdaging voor de komende jaren.” “Onderdeel van die kwaliteit is ook de mogelijkheid om de woning zelf aan te kunnen passen op persoonlijke woonwensen.” vult Geldhof aan. “Mensen voelen veel meer zorg voor een

huis, dat helemaal is afgestemd op hun eigen wensen, onderhouden het beter en hebben vaak ook meer aandacht voor duurzaamheid en de openbare ruimte. Of het nu om nieuwbouw gaat of om kluswoningen. In een wijk met zelfbouw verbetert de leefomgeving. En dat is weer goed voor de aantrekkelijkheid en verdere ontwikkeling van een gebied.”

Kwaliteit dus, naast – of juist als aanjager van – de grote aantallen. Eigenbouw en transformatie zijn daar belangrijke drijvers voor. Bom-Lemstra: “Wij vinden het belangrijk om nieuwe bebouwing binnen bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. Er staat nog steeds bestaand vastgoed leeg. Liever die bestaande ruimte eerst benutten voordat we nieuwe ruimte aanspreken. Transformatie dus. De Binckhorst in Den Haag is een goed voorbeeld van wat dat kan opleveren voor een gebied.” Geldhof voegt toe: “Tijdens de crisis werden relatief veel woningen in eigenbouw gerealiseerd en het wordt steeds beter zichtbaar welke kwaliteit dat met zich meebrengt. Daarnaast is zelfbouw aantrekkelijk omdat je geld kunt besparen. En dat is natuurlijk niet alleen in tijden van crisis relevant. Daarom vinden wij het belangrijk dat gemeenten ook nu ruimte voor zelfbouwers blijven reserveren. Vergeet ook niet dat zelfbouwers qua duurzaamheid vaak veel verder gaan dan het bouwbesluit vraagt. Ze zoeken naar circulaire bouwmaterialen en experimenteren met innovatieve vindingen om energie te besparen, op te wekken en te delen.”

De relevantie van de landelijke expertteams wordt door beide gedeputeerden gezien. Bom-Lemstra: “In Zuid-Holland is de ruimte schaars. Als gezegd vinden we daarom dat je eerst bestaande ruimte goed moet benutten. We noemen dat slim ruimtegebruik. De activiteiten van het expertteam sluiten daar goed op aan. In bewustwording bij gemeenten, delen van het netwerk én kennis. Daarin samen optrekken helpt. En ik denk dat het expertteam gemeenten flink heeft kunnen helpen met kennis over de aanpak van slim ruimtegebruik.”

“Samenwerking met de expertteams is inderdaad zeer waardevol.” stelt Geldhof, “Al ettelijke jaren organiseren we samen kennisbijeenkomsten voor onze gemeenten en woningcorporaties, en ontwikkelen we met input van het expertteam instrumentarium. Een belangrijke nieuwe ontwikkeling is het zelfbouwregister. Daar zijn we erg enthousiast over. Het is belangrijk nog beter zicht te krijgen op de vraag naar zelfbouw en het aanbod daar lokaal beter op af te stemmen. We zijn dan ook verheugd dat er een pilot in Noord-Holland komt en ondersteunen dit van harte.”

Van probleem naar kans, van ‘moeten’ naar ‘willen’

Geldhof vervolgt: “Het expertteam Eigenbouw heeft de kosten en opbrengsten van eigenbouw en seriebouw voor gemeenten vergeleken. Zelfbouw blijkt voor gemeenten niet duurder of risicovoller dan seriebouw. Sterker nog, na contractondertekening zijn zelfbouwers gemiddeld genomen eerder aan het bouwen. De uitkomsten van dit onderzoek ontkrachten de belangrijke aannames die bij veel gemeenten leven, dat eigenbouw duurder en langzamer zou zijn. Met dit in het oog, is er eigenlijk geen reden om niet in te gaan op de vraag van burgers naar zelfbouwkavels. We kunnen ons dus vooral richten op de meerwaarde die eigenbouw met zich meebrengt voor de ontwikkeling van gebieden. En bij grotere ontwikkelingen eigenbouw heel gericht gaan inzetten, naast en in aanvulling op seriematige bouw.” Iets dergelijks ziet Bom-Lemstra ook bij transformatie: “Een paar jaar terug hadden we het over aanpak van leegstand als probleem, vrij negatief. Inmiddels gaat het vooral over slim ruimtegebruik. Ik merk dat het leeft. Dat steeds meer partijen zich ervan bewust zijn dat we de schaarse ruimte slim moeten gebruiken. Dat er kansen zijn en dat dit het uitgelezen moment is om die te verzilveren. De inzet van het expertteam Transformatie de afgelopen jaren, heeft absoluut bijgedragen aan het bewustzijn van de kansen die transformatie biedt. Tegelijk is het geen gemakkelijke kans, je hebt het niet zomaar gerealiseerd. Het gaat vaak om complexe opgaven, waarbij verschillende beleidsvelden samenkomen. Denk aan woningbouw, energie, mobiliteit. En het gaat veel vaker dan drie jaar geleden over een heel gebied.”

Dat eigenbouw en transformatie belangrijke thema's blijven en essentieel zijn voor het realiseren van de woningbouwambities van de komende jaren, lijkt evident. Geldhof licht toe: “Juist nu moeten we oog blijven houden

voor kwaliteit. Ik vind het belangrijk dat de toekomstige bewoner invloed heeft op de ontwikkeling van zijn woning. Hiermee dragen we bij aan meer variatie in de woningbouw en komt er meer ruimte voor vraagsturing. Tegelijkertijd bereidt het, waar van toepassing, de weg voor meer seriematige bouw met grotere aantallen. Wanneer een gebied door eigenbouwers al meer eigenheid en karakter krijgt, komen andere projecten sneller tot stand.” Ook Bom-Lemstra bevestigt het blijvend belang: “Samen met 8 gemeenten en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag hebben we 13 locaties aangewezen als kans voor transformatie naar woningbouw. Het zijn locaties binnen bebouwd gebied en dichtbij hoogwaardig openbaar vervoer. Denk aan de spoorzones van Leiden en Dordrecht. Het is een unieke kans waarbij we door transformatie grote uitdagingen met elkaar kunnen verbinden. Niet alleen de woningbouwbehoefte, maar ook het mobiliteitsvraagstuk en de aanpak van de leefbaarheid in gebieden als de Binckhorst. En bij die aanpak kunnen we meteen andere vraagstukken als duurzame energie en klimaatadaptatie meenemen.”

Dat is tegelijkertijd de complexiteit waar de onderwerpen zich nu naar toe bewegen. Bom-Lemstra sluit af: “Transformatie gaat niet meer als voorheen vooral over geld. Transformatie loopt om andere redenen vast. Het verbinden van hiervoor genoemde opgaven, is de komende tijd de belangrijke uitdaging. Het expertteam zal dus veel minder bezig zijn met rondmaken van business cases, veel meer met omgevingsvraagstukken. Denk aan transformatie van verouderde binnenstedelijke bedrijventerreinen naar moderne binnenstedelijke woon-werk milieus. Wat komt daarbij kijken? Hoe zorg je er tegelijk voor dat goede binnenstedelijke bedrijvigheid behouden blijft en niet wordt opgeslokt door binnenstedelijke woningdruk?” Geldhof besluit met: “Zelfbouw is uitgegroeid van een niche naar een volwaardige methode met mooie resultaten: extra kwaliteit, duurzaamheid en woongenot. Het aanpassen van de processen aan de veranderde woningmarkt en de (nieuwe) behoeften is niet vanzelfsprekend. Voor alle partijen is deze nieuwe manier van werken wenselijk. De aandacht voor eigenbouw moet de komende jaren geïntegreerd worden in de standaardwerkwijzen en in samenhang worden gebracht met de verdere context van de enorme woningbouwopgave waar we voor staan.”

Transformatie en eigenbouw bij woningcorporaties

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol in transformatie en eigenbouw. Vanuit hun maatschappelijke positie kunnen ze ontwikkelingen aanjagen en opschalen. Maar dat gaat niet vanzelf. Het bestaan van een makkelijk toegankelijk expertteam met hands on praktijkkennis is dan niet alleen een belangrijke aanjager, maar ook een goede basis om op terug te kunnen vallen met vragen.

Betaalbare flexwoningen door transformatie

Het aantreden van Margaret Zeeman, tussen 2015 en 2017 ambassadeur van het Expertteam (kantoor)Transformatie, is niet onopgemerkt gebleven. Sinds haar aantreden heeft deze voormalige directeur-bestuurder van de Nieuwegeinse corporatie Jutphaas Wonen vele woningcorporaties geïnspireerd om serieus aan de slag te gaan met transformatie.

Zo transformeerde woningcorporatie Woonbedrijf, met initiële ondersteuning van het expertteam Transformatie, haar voormalige kantoren aan de Europalaan en Willemstraat in Eindhoven tot in totaal 149 betaalbare huurwoningen. Begin 2016 verhuisde Woonbedrijf van vier locaties naar één nieuw kantoor. Leegstaande kantoorpanden achterlaten was voor hen geen optie.

Beide complexen zijn bedoeld voor zogenaamde flexwoningers. Mensen die snel een woning nodig hebben, maar te weinig inschrijftijd hebben: spoedzoekers. Bijvoorbeeld starters, vergunninghouders en mensen die voor werk naar Eindhoven komen. De appartementen worden verhuurd met tijdelijke contracten, afhankelijk van de doelgroep voor 2 tot 5 jaar. Dit geeft de bewoners de kans

om in de tussentijd zelf op zoek te gaan naar een andere woning.

Voor de uitvoering van de appartementen aan de Europalaan zijn veel duurzame keuzes gemaakt. Zoals het ontbreken van de gasaansluiting, zonnepanelen op het dak en zoveel mogelijk hergebruik van materialen. En het unieke van een transformatie is dan toch dat je een bijzondere tegelvloer, 25 jaar geleden ontworpen door kunstenaar Peter Struycken, kunt laten liggen en de basis laten vormen voor het nieuwe kleurgebruik. Voor de uitwerking daarvan had het Woonbedrijf wederom Peter Struycken gevraagd, samen met de oorspronkelijke architecten.

Sinds 2014 kunnen verhuurders met meer dan 10 woningen - waarvan de huurprijs niet hoger is dan de liberalisatiegrens - in aanmerking komen voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Zij krijgen dan voordeel bij de bouw of verbouw van woningen, sloop van woningen in krimpgebieden of transformatie van vastgoed naar woonfunctie.
www.rvo.nl/subsidies-regelingen/vermindering-verhuurderheffing

Kleiburg: van sloop-nieuwbouw naar aantrekkelijke klusflat

Dat innovatieve renovaties ook op internationale waardering kunnen rekenen, mag blijken uit het feit dat de renovatie van Kleiburg, Amsterdam Bijlmer in 2017 als eerste in Nederland de Europese Mies van der Rohe architectuur prijs ontving en bij de Dutch Design Award won in de categorieën Future en Habitat. Maar daar is het natuurlijk niet om begonnen. Het begint bij de bewoners.

Als woningcorporatie Rochdale in 2009/2010, midden in de hoogtijdagen van de crisis, de kostbare renovatie niet meer ziet zitten en het complex toch wil slopen, komen bewoners in protest. De woningcorporatie besluit daarom nog een keer na te gaan of er nog alternatieve scenario's zijn en schrijft een prijsvraag uit. Uiteindelijk wint het voorstel van het Consortium De Flat om van Kleiburg een klusflat te maken. Na toestemming van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties mochten zij de flat voor een symbolisch bedrag van één euro aankopen. Het pand werd casco gerenoveerd en de potentiële klussers kregen daarbinnen zoveel mogelijk vrijheid.

Hierbij werden ze procesmatig, financieel en technisch zo goed mogelijk begeleid.

Veel terreinen in de omgeving, waar de panden al waren gesloopt, liggen nog steeds braak en wachten op bebouwing. Het klushuizen project heeft echter bewezen dat ontwikkeling ook in tijden van crisis mogelijk is. De appartementen in Kleiburg behoren tot de meest betaalbare woningen in Amsterdam. Binnen twee jaar waren alle vijfhonderd woningen verkocht, voor een buitengewoon hoog percentage ook aan mensen van buiten de wijk.

Het project werd landelijk bekend als grootste klushuizen project van Nederland. Sinds 2016 hebben alle klussers hun woning betrokken.

Het expertteam Eigenbouw werkt met experts uit de concrete praktijk. Direct en indirect weten zij de kennis en ervaring die nodig is voor de ontwikkeling van Klusflats goed te ontsluiten.

Regelhulp

Vastgoedtransformatie

In november 2017 lanceerde het Expertteam Transformatie een nieuwe online tool: de Regelhulp Vastgoedtransformatie. Met deze tool kunnen gemeenten, bouwweigenaren, ondernemers en collectieven een indicatie krijgen of hun transformatieprojecten haalbaar zijn. Zowel op bouwtechnisch, financieel als maatschappelijk gebied. Deze aanpak maakt het instrument uniek. Alle kennis en inzichten die de afgelopen jaren zijn opgedaan, komen in deze tool samen.

De Regelhulp Vastgoedtransformatie helpt bij een eerste oriëntatie. Het is een praktische tool waarmee vrijwel iedereen meteen aan de slag kan. Op basis van de kenmerken die de gebruiker invult, wordt volgens een eenvoudige 'verkeerslicht-systematiek' met de kleuren groen, oranje en rood een indicatie gegeven van de kansrijkheid van de beoogde transformatie, inclusief eventuele aandachtspunten. De uitkomst is een beknopt en overzichtelijk document waarmee de gebruiker met verschillende partijen in gesprek kan gaan om de ontwikkeling van het transformatieproject verder te brengen.

Aanleiding voor de ontwikkeling van de Regelhulp is dat gemeenten en vastgoedeigenaren vaak wel bekend waren met vuistregels voor de kosten van een transformatie, maar het lastig vonden om grip te krijgen op de opbrengsten ervan: 'Als er kamers voor jongeren worden gerealiseerd, wat zijn die dan waard? En wat zouden andere woningen voor een andere doelgroep opleveren?' Tegelijkertijd speelt ook altijd de vraag: zou een andere functie dan wonen meer opbrengen? Met de Regelhulp kunnen gebruikers verschillende varianten vergelijken en op basis van de uitkomsten hun vervolgstap bepalen. Voor de eerste keer een project invoeren kost ongeveer een half uur tot driekwartier, voor wie bekend is met de tool is dat veel korter. Een variant doorrekenen van een reeds ingevoerd project, is een kwestie van enkele minuten.

De regelhulp neemt de gebruiker aan de hand en gaat in op drie onderwerpen. Het eerste onderwerp is de maatschappelijke haalbaarheid, waarin wordt ingegaan op omgevingsfactoren. Hoe staat het pand in zijn omgeving? Welke voorzieningen zijn er in de buurt, kun je parkeren en is aansluiting op het openbaar vervoer? Maar ook zaken als het bestemmingsplan en draagvlak bij de gemeente komen hierin aan de orde.

Het tweede onderwerp is de bouwtechnische haalbaarheid, waarin wordt ingegaan op de mogelijkheden die de bouwtechnische kwaliteit van het pand biedt. Hoe is het vloeroppervlak verdeeld ten opzichte van de gevels, kan er worden voldaan en veiligheidsregels, hoe staat het met geluidwerende voorzieningen en w/e-installaties etc.? Vanwege hun specifieke eigenschappen, worden hierbij uitzonderingen gemaakt voor tijdelijke transformaties en voor transformaties van rijksmonumenten.

Het derde onderwerp is de financiële haalbaarheid, waarin wordt ingegaan op verwachte kosten en baten. De Regelhulp heeft een link met de Toolbox Financieringsconstructies; wanneer de financiële haalbaarheid beperkt lijkt, worden vanuit de Toolbox Financieringsconstructies suggesties gedaan voor alternatieve mogelijkheden.


De Regelhulp Vastgoedtransformatie is volledig web-based. Voor de ontwikkeling en hosting is samenwerking gezocht met het programma Regelhulpen van het ministerie van Economische Zaken. De achterliggende cijfers komen uit de praktijk. Vooruitlopend op de wet AVG en naar aanleiding van testen met gebruikers, worden online geen gegevens opgeslagen. Wel kan de gebruiker zijn projectdata offline bewaren en naar eigen inzicht delen met anderen.

regelhulpenvoorbedrijven.nl/vastgoedtransformatie/

Eigenbouw en Transformatie: feiten en cijfers

Eigenbouw

Eigenbouw wordt niet apart geregistreerd dus exacte cijfers ontbreken maar van de 54.177 gereedgemelde woningen in 2016 gaat het bij 5.616 om één enkele woning.

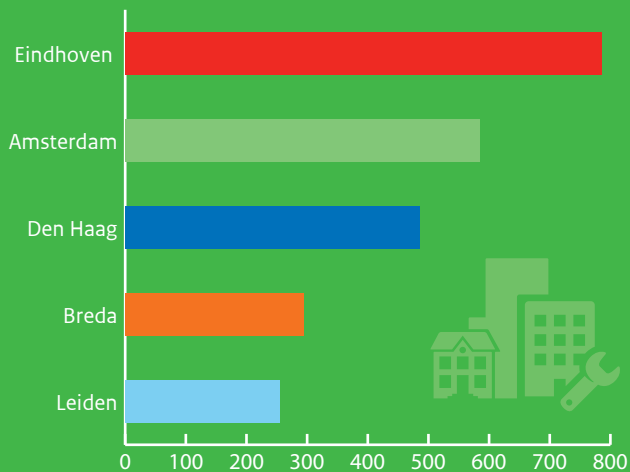
[bron:  Statline CBS] Vanuit de veronderstelling dat dit de woningen betreft van mensen die hun eigen huis bouwen is het aandeel eigenbouw ca. 10%. Het cohort van twee tot vijf woningen, had in 2016 2.174 gereedmeldingen. Met een veronderstelling dat dit particuliere bouwgroepen zouden zijn (hetgeen zeker niet allemaal het geval zal zijn), komt daar maximaal 4% bovenop. Het totale aandeel eigenbouw ligt daarmee naar verwachting tussen de 10 en 14%.

Vergeleken met hoeveel mensen een eigen woning willen bouwen, is dat erg laag: volgens het Woononderzoek zegt ongeveer 20% van de Nederlanders interesse te hebben om de eigen woning zelf te bouwen. In de regio Amsterdam is zelfs meer dan de helft van de verhuisgeneigde inwoners geïnteresseerd. In 2017 deed het expertteam Eigenbouw een benchmark voor provincie Noord-Holland, die illustratief is voor deze mismatch.

Vraag particulier opdrachtgeverschap versus aanbod per gemeente

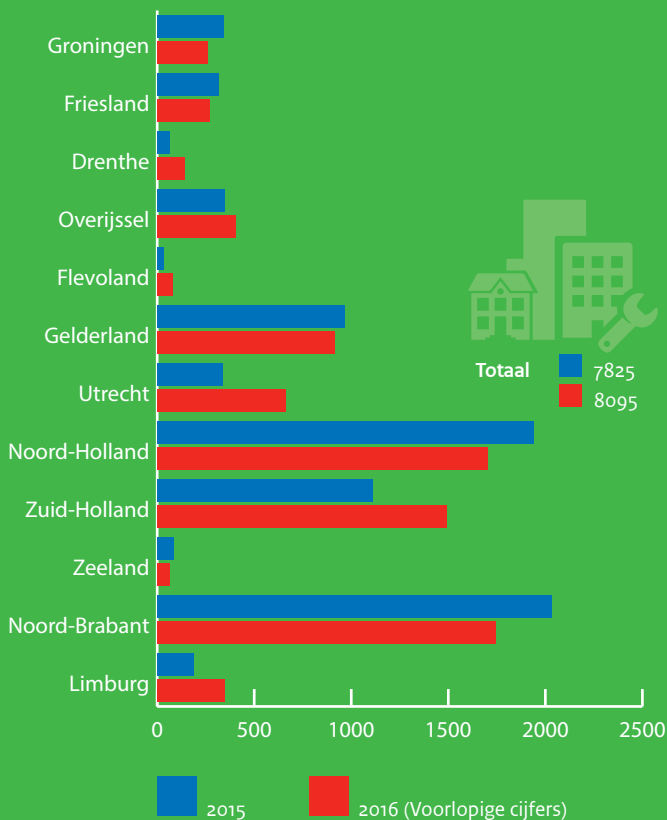


Top 5 aantal gecreeëde woningen door transformaties



Bron: CBS

Aantal gecreeëde woningen door transformaties, per provincie



Bron: CBS

Transformatie

Door transformaties van bestaande gebouwen zoals kantoren, fabriekspanden of winkels zijn in 2016 circa 8 duizend nieuwe woningen ontstaan. Dit aantal vertegenwoordigt ruim 9 procent van alle woningen die in 2016 aan de Nederlandse woningvoorraad werden toegevoegd.

De meeste transformaties werden in 2016 in Eindhoven uitgevoerd, gevolgd door Amsterdam en Den Haag.

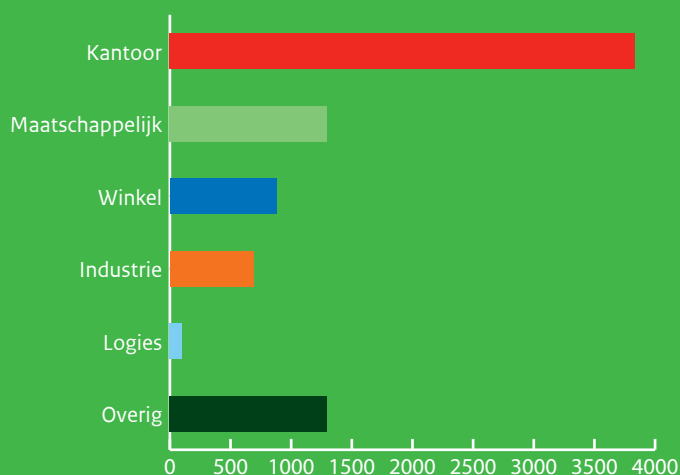
Op provinciaal niveau werden de meeste transformatieprojecten uitgevoerd in Noord-Brabant. In 2016 waren dat er 1745. Dat is bijna 15 procent van alle woningen die in 2016 aan de Noord-Brabantse woningvoorraad werden toegevoegd. Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch speelden daarin een belangrijke rol. Zij waren in 2016 al goed voor ruim 70 procent van door transformaties gecreeëde woningen in Noord-Brabant. Noord-Holland neemt met 1705 woningen de tweede plek in gevolgd door Zuid-Holland (1490), Gelderland (915) en Utrecht (660). De minste transformaties vonden plaats in Zeeland (65) en Flevoland (80). Friesland had slechts 270 woningtransformaties, maar dat is wel bijna 12 procent van de totale toename van de woningvoorraad.

34 duizend nieuwe woningen door transformaties

In totaal zijn er in de jaren 2012-2016 bijna 34 duizend woningen ontstaan door transformaties van bestaande gebouwen. Het aantal transformaties is in 2016 nagenoeg gelijk aan 2015 en 2013. In 2012 lag het aantal woningtransformaties lager. Vanaf deze periode werd het hergebruiken van leegstaande bestaande panden interessanter, doordat het Rijk toen de meeste obstakels voor transformatie in wet- en regelgeving wegnam. In 2012 was minder dan 4 procent van de toename in de woningvoorraad afkomstig uit transformaties, in 2015 en 2016 was dat tussen de 9 en 10 procent.

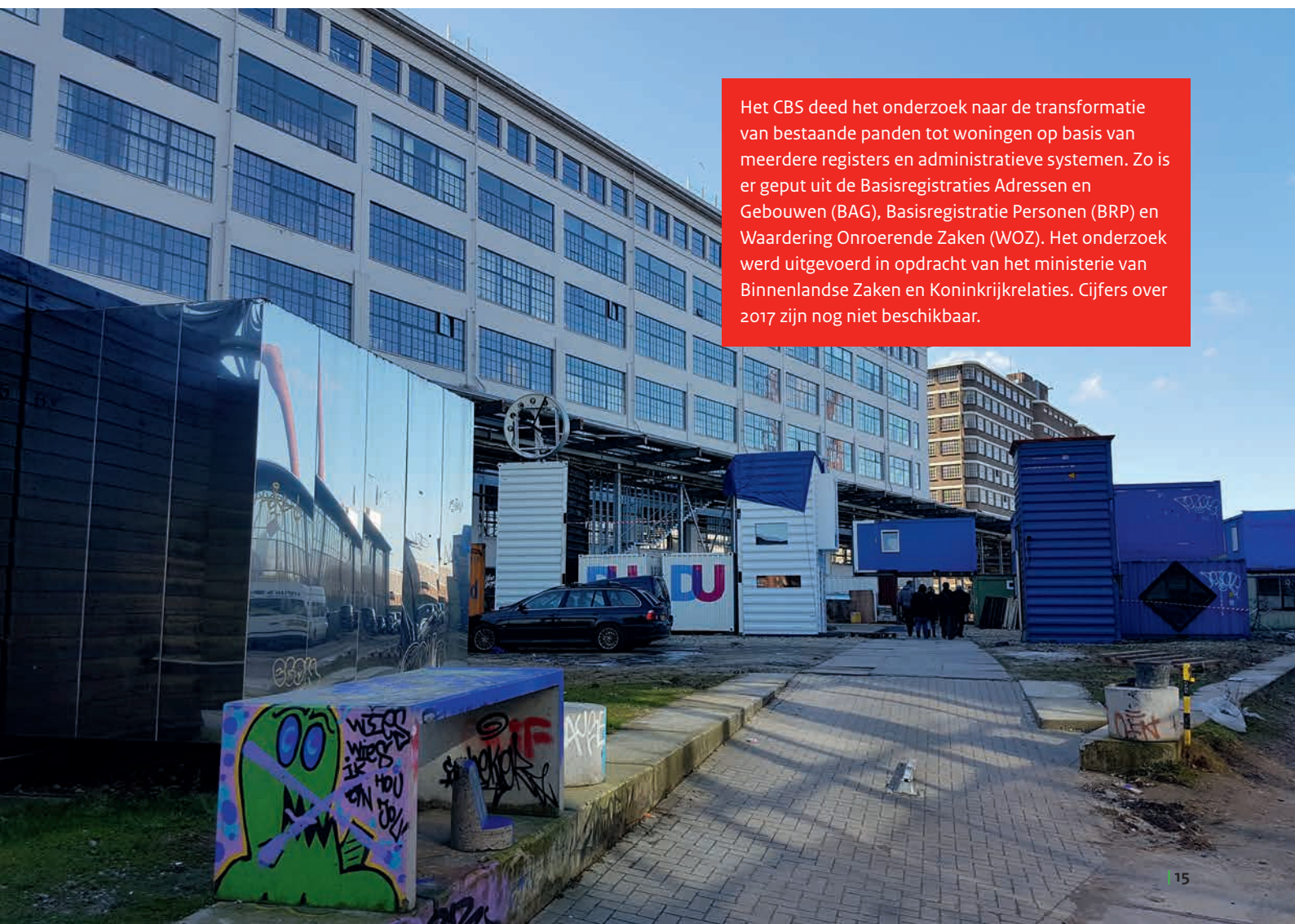
Vooral voormalig kantoorgebouwen werden tot woningen omgebouwd. In totaal ging het om bijna 4 duizend woningen, ongeveer de helft van alle woningtransformaties in 2016. Zo'n 16 procent, bijna 1300 woningen, werden gebouwd in voormalig maatschappelijk vastgoed. Het gaat dan om gebouwen die eerder bijvoorbeeld een bijeenkomst-, gezondheids-, onderwijs-, of sportfunctie hadden. Bijna 11 procent van de woningen ontstond in voormalig winkels.

Woningtransformaties naar oorspronkelijk gebruiksdoel, 2016



Bron: CBS

In 2015 en 2016 werden in totaal 800.000 vierkante meters aan kantoren getransformeerd tot woningen, halverwege 2017 zijn 206.000 vierkante meter getransformeerd. Dat is 40 procent minder dan in dezelfde periode in 2016. Het is nog onduidelijk hoe zich dit de komende tijd zal ontwikkelen. Over het aantal woningen dat in de toekomst door transformatie van kantoren, winkels en ander vastgoed gerealiseerd kan worden, bestaan verschillende inschattingen. Marktpartijen wijzen erop dat het “laaghangende fruit” al geplukt is en verwachten daarom een afname van het aantal woningen dat door transformatie gerealiseerd kan worden. De invoering van een verplicht energielabel C voor kantoren kan juist zorgen voor een extra aanbod van te transformeren kantoren. Ook de leegstand van winkelruimte biedt mogelijkheden om woningen te realiseren.



Het CBS deed het onderzoek naar de transformatie van bestaande panden tot woningen op basis van meerdere registers en administratieve systemen. Zo is er geput uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), Basisregistratie Personen (BRP) en Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Het onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Cijfers over 2017 zijn nog niet beschikbaar.

Eigenbouw in de praktijk

Klusflat Slotervaart

Op 16 januari 2017 bezocht Minister Stef Blok van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties het veelgeprezen klushuizenproject aan de Klarenstraat in Amsterdam Nieuw-West. Een gemengde groep van leeftijden en achtergronden verkreeg hier een appartement op maat, net buiten de ring van Amsterdam. Van twintiger tot vijftiger, van gezin tot alleenstaand en van operazanger tot ingenieur tot conservator. Het is het eerste naoorlogse portieketage gebouw in Nederland dat werd gerenoveerd in collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo).

Het gebouw uit de jaren '50 bestond oorspronkelijk uit veertig identieke portieketageflats van 75 m². Maar woningcorporatie de Alliantie verkocht ze volgens een 'Tetris-concept' in blokjes van 30 en 45 m², wat de kopers de vrijheid gaf om ook qua indeling en formaat hun eigen woning samen te stellen. Na de transformatie is dan ook

vrijwel geen enkele woning meer hetzelfde en variëren de woningen van de 30 kopers in oppervlakte van zo'n 45 tot 190 m².

De koopprijzen waren erg aantrekkelijk maar aankoop bracht wel een aantal verplichtingen met zich mee. Zo moesten kopers voldoen aan een minimale financieringseis zodat vooraf zekerheid was dat elke deelnemer de verbouwing ook echt kon betalen. Het casco moest gezamenlijk worden ontwikkeld en aanbesteed aan één aannemer en de individuele afbouw en afwerking mocht niet langer duren dan negen maanden. Bovendien moest de renovatie voldoen aan een vooraf vastgesteld eisenprogramma, waaronder een energetische verbetering naar label C. De kopers bleken echter hogere duurzaamheidsambities te hebben: vrijwel alle woningen kregen energielabel A.

Het project blijkt als een katalysator te werken voor de verdere vernieuwing in de wijk. Een soort van placemaking. De kopers vormden een hechte groep die diverse dingen organiseert voor de rest van de wijk en zorgdraagt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin die ook voor de andere flats in de omgeving is. Door de Klusflat aan de Klarenstraat woont er nu een doelgroep in Slotervaart, die er anders niet gauw was gaan wonen.

Over dit project en haar bewoners verscheen in 2017 een boek, rijk geïllustreerd: "DIY Klarenstraat, Zelfbouw en de herontdekking van de portiekflat" uitgegeven door JAP SAM BOOKS

Zelfbouw in Den Haag

In januari 2017 werd de laatste van vijf woningen opgeleverd van Boomaweg fase 1 in Den Haag. Een locatie midden in het groen, naast een recreatiegebied, dichtbij het strand en met alle stadse voorzieningen bij de hand. Geen seriematige projectbouw, maar individuele zelfbouw met veel keuzemogelijkheden voor de koper. Spannend ook, want pas nadat de verschillende kopers hun keuze voor een vrijstaande woning, hoek- of tussenwoning hadden gemaakt, kon de exacte indeling van de grond – die in stroken van 60 cm breed werd verkocht – bepaald worden. In 2017 begon de gemeente met de verkoop van Boomaweg fase 2a en b, met ruimte voor 13 vrijstaande zelfbouwwoningen op vooraf ingedeelde kavels.

Het project is slechts één voorbeeld van de vele zelfbouw-mogelijkheden die worden aangeboden via de Kavelwinkel in het Stadhuis van Den Haag. Regelmatig maakt de gemeente bekend wat voor nieuwe kluspannen en zelfbouwlocaties zij op het oog heeft. Omwonenden en

geïnteresseerden kunnen meedenken over de geschiktheid en invulling ervan als zelfbouwlocatie.

De Kavelwinkel is het centrale adres van de gemeente voor alle vragen over particuliere bouw kavels en klushuizen in Den Haag. Geïnteresseerden kunnen hier spontaan of op afspraak langskomen. Tot halverwege 2017 konden starters gebruik van de 'Ik bouw betaalbaar' regeling, waarmee koopwoningen financieel beter bereikbaar werden.

Den Haag is sinds 2012 actief bezig met zelfbouwbeleid. Vanuit de ervaringen in Almere kon het expertteam Eigenbouw de gemeente goed adviseren over hoe de gemeente zelfbouw een plek kon geven binnen de organisatie. Inmiddels is Den Haag zelf een 'goed voorbeeld' waarmee andere gemeenten over de streep kunnen worden getrokken ook met het onderwerp aan de slag te gaan. Bovendien is de projectleider van de gemeente toegetreden tot het expertteam Eigenbouw, zodat hij de door hem opgedane kennis weer aan andere gemeenten kan doorgeven.



Meters maken met collectief particulier opdrachtgeverschap vraagt om Toegankelijke voorfinanciering

Steeds meer particulieren hebben belangstelling om hun woning in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (cpo) te bouwen. De essentie daarvan is dat zij met een collectief van aanstaande medebewoners zelf verantwoordelijkheid nemen voor de ontwikkeling en realisatie van hun woningen. De particulieren hebben dus de rol van opdrachtgever.

Zij hebben de zeggenschap over en dragen risico's voor het ontwerp en de bouw. Daar valt ook de fase van planontwikkeling onder. Willen particulieren echt meters kunnen maken met het in collectief opdrachtgeverschap bouwen, dan moeten zij - ondanks de onzekerheid over daadwerkelijke realisatie - de planontwikkelingsfase wel kunnen financieren. En dat laatste blijkt vaak heel lastig. Het expertteam eigenbouw onderzoekt oplossingsrichtingen hiervoor en bekijkt de rol van verschillende instanties daarbij, zoals de banken en het Rijk.


In de praktijk duurt de planontwikkeling al snel minimaal een jaar. In deze periode wordt een aantal fasen doorlopen. In de initiatiefase wordt de haalbaarheid onderzocht en worden de deelnemers gevonden en verbonden. Daarna volgt de definitiefase, waarin ieders wensen en budgetten worden verkend, een vereniging wordt opgericht en de uitgangspunten worden opgesteld. Vaak wordt dan ook procesbegeleiding ingehuurd. In de ontwerpfase wordt vervolgens een architect ingehuurd waarmee de verschillende stadia van een ontwerp worden

doorlopen. Er wordt met de gemeente overlegd, adviseurs worden betrokken voor de constructie, installatie, kosten etc. En er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Daarna volgt de voorbereidingsfase waarin het project wordt aanbesteed, koop- en aanneemovereenkomsten worden gesloten en hypotheeklen kunnen worden aangevraagd.

Pas dan beschikt de particulier dus over reguliere (hypothecaire) financiering. Tot die tijd moeten de plankosten op een andere manier worden gefinancierd. In de praktijk betekent dit meestal dat hiervoor eigen middelen moeten worden ingezet en niet iedereen heeft zomaar € 15.000 - € 20.000 tot in sommige gevallen wel € 40.000 beschikbaar. Zeker bij starters in de middengroepen is dit vaak een belemmering. Hierdoor wordt CPO, ondanks dat de prijsstelling en financierbaarheid van de uiteindelijke woningen uitermate geschikt zijn voor middengroepen, juist voor deze groepen onbereikbaar.

Geschikte voorfinanciering zorgt niet alleen voor gelijke kansen maar ook voor een beter cpo-proces met meer vertrouwen en onafhankelijk opdrachtgeverschap. De toegang tot financiële middelen maakt het immers mogelijk geschikte procesbegeleiding in te huren en voorkomt de behoefte om in een (te) vroeg stadium een projectontwikkelaar of bouwer op te zoeken met een conceptwoning waar de woonwensen van de groep zich op moeten aanpassen.

Voor sommige doelgroepen vormen de voor te financieren plankosten een drempel om aan collectieve zelfbouw te beginnen of dit tot een goed einde te brengen. Om het potentieel van Eigenbouw voor de woningbouwproductie (circa 2500 woningen per jaar) maximaal te benutten, is een structurele landelijk dekkende oplossing wenselijk.



Voorfinanciering cpo in Zuid-Holland, Noord-Holland en Gelderland

De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Gelderland hebben de eerder door het Rijk geïnitieerde maar al enige tijd beëindigde regeling met eigen geld gecontinueerd. Met deze regelingen stimuleren ze collectieve zelfbouw projecten door bij te dragen aan de voorfinanciering in de initiatief- en planontwikkelingsfase. Deze ondersteuning heeft de bouw van honderden cpo-woningen mogelijk gemaakt.

Revolverend fonds voor transformatie in provincie Utrecht

Ook bij lastige herstructurerings- en transformatieprojecten van (leegstaande) bedrijfsobjecten en kantoorgebouwen is (voor) financiering een probleem. In provincie Utrecht loste de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) dit op met een revolverend investeringsfonds van 15 miljoen euro. Waar andere financiers afhaken, stapt OMU in. Het staat tussen de overheid en marktpartijen in en vormt dus geen concurrentie voor de markt, maar biedt ook geen subsidies.

ik-bouw-betaalbaar

Particuliere zelfbouwers kunnen in steeds meer gemeenten gebruik maken van de ik-bouw-betaalbaar-regeling (ibb). Het uitgangspunt bij ibb is dat de particulier leent wat hij met zijn inkomen kan lenen, de rest van de investering wordt aangevuld vanuit de ibb-starterslening. De basis voor deze lening is de SVn-starterslening: een landelijke financiële regeling die gemeenten kunnen aanbieden zodat meer mensen een eerste eigen woning kunnen kopen.

Drie vragen aan..

Margaret Zeeman, voormalig directeur bij woningcorporatie Jutphaas en van 2015 – 2017 ambassadeur van het expertteam Transformatie



“Transformatie van kantoren was het meest energievolle wat ik in mijn huisvestingscarrière heb gedaan!”

Hoe heeft het onderwerp transformatie zich de afgelopen paar jaar ontwikkeld?

“Ik zie dat projectontwikkelaars het onderwerp constructief hebben opgepakt. Er gebeurt heel veel! Ik word nog steeds blij als ik onderweg weer een getransformeerd pand tegenkom. Ook grotere gebiedsontwikkelingen komen goed op gang, zoals bijvoorbeeld De Binckhorst in Den Haag. Toen we met het expertteam Transformatie begonnen was het crisis. Transformatie bood betaalbare mogelijkheden om woningen te realiseren, en tegelijk het leegstandsprobleem op te lossen. Nu we uit de crisis zijn, wordt die aanleiding minder belangrijk. Woningcorporaties lijken het wat dat betreft dan ook een beetje te laten liggen, projectontwikkelaars zijn er voortvarender mee doorgeslagen. Zij hebben dan vaak ook een andere doelgroep. De maatschappij verandert, er is een andere tendens. Een nieuwe generatie die andere dingen wil en op een andere manier aankijkt tegen wonen en bezit. Die grote gemeenschappelijke ruimtes op prijs stelt en voorzieningen wil delen. Projectontwikkelaars hebben daar een markt. Huurders van

woningcorporaties blijken op dit moment vaak nog wat traditioneler te willen wonen.”

Welke rol heeft het expertteam gespeeld?

“Het expertteam heeft een belangrijke rol gespeeld in het wegnemen van verkeerde aannames, in het beantwoorden van heel praktische vragen – hoe basaal ook. Of het bouwkundig wel kan, of het rendabel is, of de procedures het toelaten. Er wordt zoveel gezegd wat niet waar is. Bijvoorbeeld over wet- en regelgeving. Het is gewoon mogelijk om in drie maanden een omgevingsvergunning te krijgen. Of dat het duurder is dan nieuwbouw. Terwijl Jutphaas een methode heeft ontwikkeld waarbij dat niet zo is. Wij lieten het zien. Vanuit het expertteam leverden we antwoorden, inspiratie en ‘bewijslast’. Voor willekeurige welk niveau in de organisatie, van projectuitvoerder tot bestuurder. Uiteindelijk zit het in mensen, de sleutelspelers in een organisatie moeten het willen en de kansen ervan zien. Dan pas gaat het lopen. Elke groep waarvoor ik sprak, kon ik in drieën delen: een derde ziet de kansen, een derde twijfelt nog maar wil er over nadenken en een derde ziet alleen de beren op de weg. Het mooist is natuurlijk om dan die twijfelaars mee te krijgen.”

“Krachtig van het expertteam vind ik altijd de pragmatische en doelgerichte insteek. Gewoon samen met gemeenten en beleggers aan tafel rondom een plattegrond. Uiteraard gaat dat niet altijd zonder strubbelingen en zijn er vaak meerdere belangen waar rekening mee moet worden gehouden, maar het expertteam helpt het proces lokaal (weer) op gang. Ik word nog steeds af en toe benaderd door mensen die ik in het verleden heb geholpen, de andere experts ook vermoed ik.”

“Onderschat is soms het vele voorwerk dat vanuit het expertteam is verricht, vaak samen met de betreffende ministeries. Om wet- en regelgeving door te spitten en waar nodig aan te passen. Om vraagstukken te duiden en door te geleiden. En kennis te bundelen en toegankelijk te maken.

Maar dat is allemaal gebeurd. De kennis is er nu en de markt pakt het op. Enorm veel ontwikkelaars hebben het inmiddels in de vingers en het wiel hoeft niet meer uitgevonden te worden.”

Welke kansen biedt transformatie voor de woningbouwambities in de komende jaren?

“Transformatie zal voorlopig nog niet stoppen. Door de digitalisering zullen, ondanks de aantrekkende economie, nog steeds winkels en kantoren leeg komen te staan. Winkelpanden staan vaak op toplocaties, dus dat biedt goede kansen voor transformatie naar woonoplossingen. De behoefte is ook groot: wachtlijsten zijn enorm en er zijn nauwelijks woningen voor middeninkomens. Bovendien

verandert de maatschappij en is er steeds meer animo voor andersoortige woningen. Nieuwbouw is in sommige situaties misschien makkelijker, maar bij transformatie telt ook de locatie.

Je moet altijd wel goed vragen wat je doelgroep precies wil. Dat is nog iets waar vaak aan voorbij wordt gegaan. Achter onze bureaus bedenken we vaak mooie dingen waar mensen eigenlijk helemaal niet op zitten te wachten.”

Tot slot....

“Transformatie was het meest energievolle wat ik in mijn huisvestingscarrière heb gedaan. Je wordt enorm uitgedaagd om goed na te denken en creatieve oplossingen te zoeken. Je moet dingen echt van een andere kant bekijken, er staat immers al een gebouw waar je wat mee moet. Het haalt je uit je comfort zone en triggert je innovatievermogen. Wil je scherp blijven, dan moet je hiermee aan de slag gaan. Het is soms even roeien, duwen en trekken, maar moet je zien wat er dan mogelijk is!”

Samen leven, samen oud worden

Steeds meer vijftigers en zestigers, de zogenaamde pre-senioren, geven aan dat zij de rest van hun leven zo zelfstandig mogelijk willen blijven wonen. Zij willen niet gehuisvest worden in een herkenbaar seniorencomplex en niet afhankelijk worden van de reguliere ouderenzorg. Ze willen zelf bepalen hoe ze invulling geven aan hun eigen specifieke wensen met betrekking tot wonen en zorg. Het ideaalbeeld wordt steeds vaker om op latere leeftijd met generatiegenoten te wonen, die naar elkaar om kijken, er voor elkaar zijn en zo eenzaamheid voorkomen. Soms met vrienden of familie, maar ook met onbekende mensen, zolang zij dezelfde opvattingen hebben over hun woonomgeving.

Het Expertteam Eigenbouw komt dan ook steeds meer initiatieven tegen die een combinatie zijn van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en zorg voor elkaar. Een ontwikkeling die het stimuleren waard is omdat deze een belangrijke bijdrage leveren aan de oplossing voor het groeiende maatschappelijke probleem van eenzaamheid, zorgbehoefte en het streven om mensen langer thuis te laten wonen.

Daarom heeft het expertteam een onderzoek gedaan naar de succes- en faalfactoren, de hobbels, diepte- en hoogtepunten en de beleving van ervaringsdeskundigen. In het onderzoek zijn van zeven projecten de inhoud, verschijningsvormen, financiering en locatie (kavel of gebouw) geanalyseerd. Voor het Expertteam Eigenbouw resulteerde het onderzoek in twee opvallende aandachtspunten specifiek voor dit soort projecten.

De eerste is het advies om in de VVE-statuten de doelstelling vast te leggen en te verwijzen naar de minimale (en eventuele maximale) leeftijdseis. Ook andere kenmerken van de gewenste kopers zouden moeten worden vastgelegd. Juridische verankering van vereiste leeftijd en 'het delen van het ideaal' is niet eenvoudig. Bij (door)verkoop van de woningen is dit een lastige kwestie, privaatrechtelijk mag je andere mensen immers niet uitsluiten. Terwijl het gehele project gebaseerd is op een bepaald ideaal en

'verwatering' van de doelgroep daardoor niet gewenst is. Nader onderzoek naar (juridische) mogelijkheden op dit gebied en de rekbaarheid daarvan is nodig om een concreet en goed gefundeerd advies uit te kunnen brengen.

De tweede is de uitdaging om het zorgconcept nog meer in te bedden in het woonconcept. Tot nu toe is de zorgsector zelf buiten beeld gebleven en niet betrokken in de CPO's. Ook niet als adviseur tijdens de ontwikkeling. Wat zouden zij kunnen betekenen in zo'n proces? En later? Daarnaast zijn er wellicht mogelijkheden om als bewoners nog meer voor elkaar te betekenen, of kosten te besparen door bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop. Kortom, nader onderzoek kan het ideaal van gezamenlijk wonen en zorgen nog verder invullen.

Het Expertteam Eigenbouw gaat in 2018 verder met in ieder geval deze twee punten. Daarnaast heeft de analyse zelf veel informatie en adviezen opgeleverd die van grote waarde kunnen zijn voor initiators van nieuwe projecten. Het zou immers zonde zijn om de ervaringen van anderen niet met hen te delen. Door de informatie op inspirerende en overzichtelijke wijze beschikbaar te stellen is een soepeler proces denkbaar en de kans van slagen groter.



Aquaradius

Precies een jaar na oplevering en opening van het in CPO gerealiseerde complex met 50 appartementen en 7 penthouses, ontvingen de bewoners in januari 2017 de felicitaties van minister Stef Blok. Met veel doorzettingsvermogen is het hun gelukt een woonomgeving te realiseren voor 50+'ers die open staan voor nabuurschap. Naast het eigen appartement biedt het complex moderne en multifunctionele centrale voorzieningen. Er is een grote buitentuin en een overdekte binnentuin met schaaaktheater, verticale beplanting, waterpartij, rustplekken en diverse zitjes. Er zijn verschillende gemeenschappelijke ruimtes voor hobbies, cursussen en workshops. Een gezamenlijke keuken, twee gastenverblijven en een cardio-fintessruimte. En een zorgruimte met fysiotherapeut en welzijnsdiensten.

Het plan komt van twee initiatiefnemers die zien wat hun ouders meemaken bij het ouder worden. Hoe zij door ziekte uiteindelijk niets meer te zeggen hadden over hun woonsituatie, omdat ze niet op tijd zelf initiatief hadden genomen om te verhuizen. Dat wilden de initiatiefnemers voor zijn.

In 2005 maakten ze met een aannemer en architect de eerste schetsen. In 2009 stonden ze met een eigenhandig samengestelde brochure op de 50-plus beurs waar 78 belangstellenden zich meldden. Later dat jaar werd een kopersvereniging opgericht, waar door de jaren heen wisselend tussen de 20 en 100 huishoudens lid van waren.

In 2010 werd de gemeente benaderd. Er was immers een locatie nodig. Maar het was lastig om een goede ingang te vinden. Het product en proces was hen onbekend. De gemeente zag de bouwgroep als projectontwikkelaars en benaderde de groep ook als zodanig. Met vakjargon en starre procedures. Dat heeft het proces aanzienlijk bemoeilijkt. Ook andere professionele partijen zoals makelaars, bouwers en zorgverzekeraars waren nog niet bekend met dergelijke projecten en pikten het moeilijk op. Hier is nog veel te winnen. De uiteindelijke aannemer had wel ervaring en zag er een succesvol concept in. Uiteindelijk konden de eerste bewoners in 2016 hun nieuwe woning betrekken.

Kennisdeling is ‘key’

Kennisdeling behoort tot de hoofdactiviteiten van de expertteams Eigenbouw en Transformatie. In vogelvlucht een beknopt overzicht van de belangrijkste activiteiten in de afgelopen periode.

Voorbeeldprojecten

Goede voorbeelden spreken vaak voor zich, mits ze goed ontsloten zijn. Daarom is een database ontwikkeld waar de goede voorbeelden van transformatie zijn na te slaan. Inclusief een verwijzing naar betrokken partijen zodat maximaal gebruik gemaakt kan worden van de opgedane ervaringen.

📄 www.rvo.nl/initiatieven/overzicht/27769

In de loop van 2018 breidt deze database zich uit met goede voorbeelden van andere onderwerpen, waaronder Eigenbouw. Voorbeelden voor Eigenbouw worden (ook) ontsloten via het informatiecentrum eigenbouw, dat zich niet alleen op professionele partijen richt maar ook particuliere opdrachtgevers als doelgroep heeft. De website is: 📄 www.iceb.nl

Toolbox transformatie

De toolbox bevat handige factsheets met informatie over specifieke deelonderwerpen. In 2016-2017 zijn de factsheets over fiscale aspecten bijgewerkt en nieuwe factsheets samengesteld over transformatie & ruimtelijk beleid en over transformatie & samenwerking tussen vastgoedeigenaren en gemeenten.

📄 www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/expertteam-woningbouw/transformatie-van-gebouwen

Regelhulp Vastgoedtransformatie

In drie stappen krijgen corporaties, bouwers, ontwikkelaars, gemeenten en particulieren inzicht in de haalbaarheid van transformatie van een (leegstaand) gebouw.

📄 regelhulpenvoorbedrijven.nl/vastgoedtransformatie/

Bestuurlijke bijeenkomsten

Voor een goede implementatie van Eigenbouw en Transformatie is ook aandacht en kennisdeling op bestuurlijk niveau essentieel. In november 2016 organiseerde het expertteam Eigenbouw voor minister Blok van BZK een werkbezoek in Deventer en in januari 2017 in Amsterdam en Hoofddorp. Met ondersteuning van het expertteam Transformatie organiseerde provincie Zuid-Holland in oktober 2017 een excursie over dit onderwerp voor bestuurders om slim ruimtegebruik te stimuleren. In november 2017 organiseerde het expertteam Eigenbouw in samenwerking met provincie Noord-Holland een bijeenkomst voor wethouders van de Noord-Hollandse gemeenten waarin inzichtelijk werd gemaakt wat de (on)balans is tussen vraag en aanbod op het gebied van eigenbouw.

Excursies en masterclasses

Vanuit de expertteams worden ook regelmatig gerichte excursies en masterclasses georganiseerd. In 2016 is een tweedaagse cursus Eigenbouw georganiseerd met excursies naar Almere en Rotterdam. Ook zijn o.a. bij provincie Zuid-Holland en in de Achterhoek verschillende (lunch)lezingen georganiseerd en heeft bij Nyenrode een studiedag over transformatie plaatsgehad. Daarnaast is meegewerkt aan een door SdU georganiseerde cursus transformatie vastgoed. Met provincie Noord-Holland werd een serie eigenbouwateliers georganiseerd. In 2017 zijn o.a. met en voor verschillende gemeenten werksessies en masterclasses begeleid, zoals bijvoorbeeld voor gemeente Leiderdorp (i.s.m. het expertteam winkelgebieden), Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Rijswijk, Zeist, Nieuwegein en een excursie in gemeente Almere. Op de RVB-dag in 2017 is een transformatieworkshop georganiseerd. Op TU Delft is een lezing gegeven, tijdens de Spryg studiedag is een werksessie georganiseerd en er is een bijdrage geleverd aan de NRP academie. In februari 2018 werden speciaal voor gemeenten twee excursie-masterclasses over transformatie met open inschrijving georganiseerd, zodat ook gemeenten met een latente kennisbehoefte kennis en inspiratie konden opdoen over dit nog steeds relevante onderwerp. Er was ook aandacht voor onderlinge kennisuitwisseling van de expertteams Eigenbouw en Transformatie. In aanloop van een nauwere samenwerking tussen beide teams gingen zij in 2017 gezamenlijk op excursie naar Rotterdam en Den Haag om aan de hand van voorbeelden uit de praktijk ook onderling kennis en inzichten uit te wisselen.

Evenementen

Vanuit de expertteams organiseert RVO.nl met enige regelmaat, al dan niet in samenwerking met anderen, zelf evenementen, zoals bijvoorbeeld de "Expositie Kluspenden" en de twee congressen over Klein Wonen in 2017 in Almere en een seminar in Den Haag over dit onderwerp voor ontwikkelaars en beleggers. Op 23 februari 2018 organiseerde het expertteam een landelijke conferentie over Eigenbouw in Amsterdam.

Waardevol zijn echter ook de bijdragen van de experts op lokale, regionale en landelijke bijeenkomsten die anderen organiseren. Zoals in 2016 bij het VNG WOoNcongres met een stand en diverse sessies en bij de Provada met een sessie met aandacht voor de verschillende maar vooral ook gezamenlijke belangen van partijen als de belegger, de gemeente, de banken. In 2016 was het expertteam Transformatie bovendien inhoudelijk verantwoordelijk voor een aantal sessies tijdens het congres Slim Ruimtegebruik van de Provincie Zuid-Holland. Andere bijdragen werden onder andere geleverd bij (jaarlijks terugkerende) evenementen zoals Building Holland, Dutch Green Building Week, Seminar Duurzaam Bouwen, Power of the Hubs, najaarsbijeenkomst Bouwstenen, SDU congres, zomercongres Retailagenda etc. In maart 2017 had het expertteam een rol bij de discussieavond over binnenstedelijk bouwen van Pakhuis de Zwijger.

Diverse onderzoeksrapporten

In de afgelopen periode verschenen onder andere de volgende onderzoeksrapporten:

Eigenbouw, de moeite waard

www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/05/27/eigenbouw-de-moeite-waard

Klein Wonen, trend of hype?

www.rvo.nl/sites/default/files/2017/06/Klein%20wonen%20trend%20of%20hype.pdf

Klein Wonen: functies, doelgroepen en praktijk

www.rvo.nl/sites/default/files/2018/07/Klein%20Wonen_functie_%20doelgroepen%20en%20praktijk.pdf

Bouwrecht voor burger

www.rvo.nl/sites/default/files/2018/07/Mogelijkheden%20van%20een%20wettelijk%20recht%20op%20particulier%20opdrachtgeverschap.pdf

Energieprestatie van transformatieprojecten

www.rvo.nl/sites/default/files/2017/03/Energieprestatie%20van%20transformatieprojecten.pdf



Transformaties staan zelden op zichzelf

Anticiperen op de omgeving loont

Sinds 2014 is een stijging te zien in het aantal transformaties; we komen de bouwcrisis te boven, de business cases komen beter uit en er is een grote vraag naar woningen. Steeds meer wordt duidelijk dat een transformatie zelden op zichzelf staat. Het gaat niet om losse gebouwen maar om groepen van gebouwen, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein of een binnenstedelijk gebied.

“De eerste kantoortransformatie in Nieuwegein leidde bijvoorbeeld tot de aanpak van meerdere omliggende panden en de transformatie van het Acta-gebouw in Amsterdam zorgde voor zo’n sfeer en aantrekkingskracht van de wijk dat nieuwe ontwikkelingen op gang kwamen. Zodra één pand getransformeerd is, ontstaat vaak een breder perspectief voor de omgeving. Het is raadzaam om daar op voorhand al aandacht aan te schenken: hoe wil je dat het gebied zich ontwikkelt en waar moet je dan nu al op anticiperen?” aldus Ivo Latuperisa, adviseur en projectleider bij RVO.nl

Het expertteam Transformatie kijkt dan ook steeds vaker breder dan enkel het pand waar de directe transformatie vraag ligt. Het transformatiepotentieel van enkelvoudige leegstaande panden op goede locaties is inmiddels grotendeels bekend. Dit ‘laaghangend fruit’ plukt zichzelf en behoeft – behalve in gemeenten waar nog weinig ervaring is opgedaan – nauwelijks meer ondersteuning. De beurt is nu aan de grotere gebieden als bedrijventerreinen of andere lastige locaties. Dat vraagt een andere aanpak. De omgeving wordt betrokken in het vraagstuk, inclusief de infrastructuur. Om daar op een goede manier invulling aan te geven, zijn aan het expertteam Transformatie gebiedsexperts toegevoegd.

“Gebiedstransformatie gaat niet noodzakelijkerwijs alleen om leegstaande panden. Het gaat om pro-actief een visie en beleid vormen, en deze gestaag realiseren. Bijvoorbeeld

zoals Amersfoort doet met De Nieuwe Stad, Rijswijk met de Plaspoelpolder, Zaanstad met MAAK.Zaanstad en Lelystad met Lelycentre. Het expertteam Transformatie ondersteunt deze en andere ontwikkelingen met kennisdeling en waar gevraagd ook procesondersteuning.” vervolgt Latuperisa. “De aanpak en inzet wordt nauw afgestemd met de andere expertteams, zoals Versnellen, waarbij de expertise van het expertteam Transformatie vooral aan de voorkant van het proces zit en zijn waarde heeft in het in beweging krijgen van de betrokkenen en te komen tot het vormen van een visie.” Bij binnenkomende vragen voor ondersteuning wordt altijd een intake gehouden, zodat bepaald kan worden vanuit welk expertteam en met welke (mix van)expertise(s) de gemeente het beste kan worden geholpen. Latuperisa: “Met deze integrale werkwijze en het toewijzen van specifiek benodigde expertise al naar gelang de vraag, hebben we eigenlijk de weg bereid voor het nieuwe integrale expertteam Woningbouw, zoals dat in 2018 start.”

Toch moet binnen de gebiedsaanpak het individuele pand niet uit het oog worden verloren. “Het gaat om de samenwerking tussen beide”, geeft Latuperisa aan. “De uitdaging is om een goede balans te vinden tussen een benadering op gebiedsniveau en op pandniveau. Gebiedstransformatie en vastgoedtransformatie gaan hand in hand, en bij een zorgvuldige aanpak kunnen beiden elkaar versterken.” Op basis van de ervaringen die de afgelopen jaren in het Expertteam Transformatie zijn opgedaan, weet hij dat een heldere gebiedsvisie en -aanpak de transformatiekansen van een pand beduidend kunnen verbeteren. En op hun beurt beïnvloeden de fysieke (on)mogelijkheden van een pand de gebiedsmogelijkheden weer. “Neem bijvoorbeeld een gebied waar op basis van geluidsnormen op het eerste oog geen woonfunctie mogelijk is. Afhankelijk van de kwaliteit van het te transformeren pand, zijn inpandig of aan de gevel vaak verschillende soorten maatregelen denkbaar die de geluidsbelasting naar de woonnorm kunnen brengen. Op pandniveau kun je aan allerlei knoppen draaien, die relevant zijn voor een gebiedstransformatie.” En dat kan de mogelijkheden voor een gebied als geheel natuurlijk enorm verbreden. “Zo blijkt specifieke kennis van pandtransformaties blijvend relevant, alleen gaan we deze binnen het expertteam anders inzetten.” besluit Latuperisa.

Klein wonen: trend of hype?

In de loop van 2016 en 2017 bemerkte het expertteam Eigenbouw een groeiende interesse voor klein wonen. Steeds vaker vroegen gemeenten naar informatie over 'tiny houses', kleinere appartementen met gedeelde voorzieningen of tijdelijke verplaatsbare woonunits. Genoeg aanleiding om het onderwerp eens goed uit te zoeken en te bezien wat deze woonvormen voor de Nederlandse woningmarkt kunnen betekenen.

Om het fenomeen klein wonen nader te duiden, deed STEC-groep in opdracht van en in samenwerking met Rijksdienst voor Ondernemend Nederland onderzoek. Uit dit onderzoek bleek dat klein wonen, in woningen tot 40 m² en van 40 – 60 m², naar alle waarschijnlijkheid een structurele ontwikkeling is en langere tijd zal aanhouden. Huishoudenverdunding, hoge woningprijzen, levensstijlverandering en hart voor duurzaamheid zijn daar belangrijke pijlers onder. Klein wonen kent meerdere doelgroepen die elk vanuit hun eigen drijfveren handelen maar allemaal bij een kleinere woning uitkomen.

Het meest bekend zijn de zogenaamde 'tiny houses'. Een beweging die is overgewaaid uit de Verenigde Staten en vooral mensen aansprekt die vanuit ideologisch perspectief klein en minimalistisch willen wonen en in contact met buiten. Almere heeft aparte kavels beschikbaar gesteld voor dit soort woningen. Op de BouwExpo Tiny Housing staan inmiddels twaalf in eigenbouw gerealiseerde tiny houses. Daarbij legt Almere gelijk een verbinding met de mogelijke relevantie voor stedelijke ontwikkeling. "Almere was een gezinsstad, maar de stad is aan het veranderen zoals zoveel steden. Er komen bijvoorbeeld steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens bij in Almere. En de stad moet meebewegen", aldus (voormalig) wethouder Tjeerd Herrema in 2017. Klein wonen geeft volgens hem invulling aan die veranderende vraag, en aan de behoefte



aan vrijheid. Een andere reden om klein te wonen is de betaalbaarheid. De oproep van Herrema aan andere steden is om de mogelijkheden voor klein wonen te onderzoeken in de eigen stad. "In veel gemeenten is al beweging zichtbaar, en de kopgroep wordt almaar groter!", aldus Herrema.

Naast Tiny Houses zijn er de micro-appartementen, veelal in het stadcentrum en dichtbij allerlei voorzieningen. Deze woningen zijn vooral in trek bij de zogenaamde millennials en steeds meer ook bij ouderen. Zij worden getrokken door de locatie in combinatie met betaalbaarheid. Het gros van de vraag naar klein wonen betreft deze categorie. Bijzondere voorbeelden zijn te vinden in Rotterdam en Amsterdam.

Tot slot zijn er de tijdelijke verplaatsbare woonunits, op plekken die slechts tijdelijk een woonbestemming hebben, waarvan de definitieve invulling nog even op zich laat wachten of in situaties, zoals in krimpregio's, waar de duur van de woonbehoefte nog onduidelijk is. Woningcorporatie Ons Doel in Leiden nam in het voorjaar van 2017 zestien verplaatsbare units in gebruik, waarvan twaalf voor maatschappelijke opvang en vier voor reguliere verhuur. Hoewel de corporatie denkt dat het om een substantieel onderdeel van de woningvoorraad gaat - ook voor andere doelgroepen dan urgent-woningzoekenden - komt de



aanleiding dat zij zich in het wonen op tijdelijke locaties heeft verdiept, wel voort uit de druk op de opvang van vluchtelingen en dak- en thuislozen. “Dat wilden we samen met de gemeente oplossen, maar niet ten koste van de wachttijden van reguliere woningzoekenden. Daarom hebben we verschillende braakliggende terreinen onderzocht voor geschiktheid om er tijdelijke kleine woningen te realiseren. Het voordeel voor de corporatie zit niet in de business case maar in het feit dat je toch kunt bouwen, terwijl er geen vaste locaties beschikbaar zijn.” aldus Christoffel Klap, directeur van Ons Doel. In de eerste helft van 2018 voegt Ons Doel hier samen met Portaal en De Sleutels nog 134 extra woningen aan toe.

Gemeenten, provincies en woningcorporaties ervaren de vraag naar en mogelijkheden van klein wonen dan ook als trend. Zij hebben behoefte aan kennis en kennisuitwisseling. Het expertteam speelt daarin een belangrijke rol. In samenwerking met gemeente Almere, Platform31 en het Woningbouwatelier organiseerde zij op 16 juni 2017 het congres “Klein wonen, de hype voorbij” gevolgd door het congres “Klein wonen, grootse blik” op 3 oktober 2017. Beide congressen werden erg druk bezocht en in een breed palet van werksessies werd op allerlei onderwerpen kennis gedeeld. Bijvoorbeeld over het bouwbesluit, parkeernormen, verdichting, tijdelijkheid, duurzaamheid, verromming en innovatieve woonconcepten. Beide congressen

vonden plaats in Almere. Eind oktober 2017 volgde een seminar in Den Haag, meer gericht op project- en conceptontwikkelaars. Ook bij deze doelgroep blijkt een grote behoefte aan uitwisseling van kennis en visie op dit onderwerp.

In de tweede helft van het jaar startten STEC-groep en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een verdiepingsstudie. Op basis daarvan wordt in de loop van 2018 een handreiking voor gemeenten uitgewerkt en verdere kennisdeling vormgegeven.

Kruisbestuiving en samenwerking met provincies

Reeds sinds de start van de expertteams wordt nauw samengewerkt met provincies. Niet alleen leveren zij expertise binnen de teams, ook wordt samengewerkt in het bereiken van gemeenten en vragen de provincies zelf advies van de expertteams. Op enkele fronten is de samenwerking de laatste twee jaar geïntensiveerd.

Taskforce Herontwikkeling Werklocaties Arnhem Nijmegen

In de Regio Arnhem Nijmegen is een overaanbod aan werklocaties waar de komende jaren in gesaneerd zal gaan worden. Provincie Gelderland wil gemeenten ondersteunen bij de herontwikkeling van de meer stedelijke locaties.

Samen met Rijksdienst voor Ondernemend Nederland wordt daarom een Taskforce Herontwikkeling Werklocaties Arnhem Nijmegen (TWHAN) opgezet. Hoewel deze een eigen gezicht krijgt, wordt vergaand samengewerkt met de verschillende expertteams die RVO.nl uitvoert in opdracht van BZK. Door gebruik te maken van dezelfde pool van experts vindt kennis en ervaring met cases elders in Nederland direct hun weg naar de regio



Arnhem Nijmegen en vice versa. Naast dat gemeenten concrete ondersteuning kunnen aanvragen voor hun casus, zal het expertteam nauw samenwerken met de provincie in het geven van lezingen, trainingen en masterclasses voor deze specifieke regio.

SLIM ruimtegebruik in Zuid-Holland

Vanuit het expertteam transformatie zijn er goede relaties met de Provincie Zuid-Holland en wordt op reguliere basis kennis gedeeld, bijvoorbeeld in lunchlezingen en wederzijdse bijdragen aan workshops. In oktober 2017 lanceerde de provincie de campagne 'Dat is SLIM! Ruimtegebruik'. De campagne begon met een bestuurlijke bijeenkomst in de vorm van een excursie langs interessante transformatievoorbeelden in Leiden, Zoetermeer en Alphen aan den Rijn. Voor de programmering werd nauw samengewerkt met het expertteam Transformatie.

Mede geïnspireerd door de werkwijze van het expertteam, verkent de Provincie Zuid-Holland momenteel nut en noodzaak van een provinciaal expertteam/-poule om de woningbouwproductie in binnenstedelijke gebieden te versnellen en leegstand te verminderen. In aanvulling op het landelijk expertteam zou dit team praktische ondersteuning kunnen gaan bieden bij bijvoorbeeld verguningsprocedures en andere werkzaamheden die de uitvoering kunnen versnellen.

Samenwerking bij Eigenbouw in Noord-Holland

Vrijwel jaarlijks heeft de provincie Noord-Holland in samenwerking met het expertteam activiteiten georganiseerd om eigenbouw te stimuleren en gemeenten, woningbouwcorporaties en andere betrokkenen enthousiast te krijgen voor het onderwerp. Bijvoorbeeld door middel van een serie zelfbouwateliers in 2016 en een mini symposium voor bestuurders in 2017. Centraal bij de ateliers stond het delen van ervaringen, elkaar inspireren en het geven van advies op maat. Het doel van het minisymposium was kennisuitwisseling tussen landelijke en provinciale ontwikkelingen en de praktijk in grotere gemeenten.

In 2016 en 2017 heeft het Expertteam ook meegewerkt bij de evaluatie van het provinciaal stimuleringsbeleid van zelfbouw. Via het expertteam vinden de ervaringen van Noord-Holland hun weg naar andere provincies. De Gelderse subsidieregeling voor eigenbouw is bijvoorbeeld gebaseerd op de Noord-Hollandse.

Belang van samenwerking met provincies

De samenwerking van expertteams met provincies gaat verder dan alleen praktisch het bereiken van de gemeenten. Het gaat ook om afstemming en uitvoering van beleid. Daar waar er verschil van inzicht is, komt dat samen in de expertteams, waar experts van provincies en gemeenten samenwerken en kennisdelen. Met een directe link naar het beleid van de Rijksoverheid.

Zo werkten met ondersteuning van het expertteam transformatie bijvoorbeeld provincie Gelderland, gemeente Apeldoorn, RVO.nl en betrokken marktpartijen samen om tot een goede aanpak te komen van het leegstaande voormalige Centraal Beheer pand. En in provincie Utrecht is samengewerkt bij het verminderen van de bestaande plancapaciteit. Juist door het samen oppakken heb je beter overzicht waar je wel en niet moet bouwen, en hoe je dat het beste opzet over de grenzen van de gemeenten heen.

Voor veel gemeenten is de provincie een natuurlijke gesprekspartner. Via provincies komen bij de expertteams veel signalen binnen over wat er in gemeenten speelt. Vice versa komen via de expertteams signalen terug over wat er op Rijksniveau speelt, én in (gemeenten in) andere provincies. Expertteams en provincies zijn complementair en dat maakt dat de samenwerking logisch is en prettig verloopt.

De expertteams Transformatie en Eigenbouw werken in bijeenkomsten voor gemeenten dan ook regelmatig samen met provincies. De provincie nodigt uit en vult het plenaire programma in met de specifieke context in de betreffende regio. Het expertteam verzorgt de deelsessies en gaat de meer gedetailleerde inhoud in om zoveel mogelijk concreet ondersteuning te bieden.

Op initiatief van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is in 2011 gestart met een provinciaal netwerk om kennis uit te wisselen over wat er speelt op onder andere de onderwerpen eigenbouw en transformatie. Inmiddels hebben de provincies dit zelf opgepakt en schuift RVO.nl op verzoek aan.

Drie vragen aan..

Jan Jaap Kolkman, wethouder gemeente Deventer en sinds 2016 ambassadeur van het expertteam Eigenbouw.



“Eigenbouw creëert maatschappelijk waarde. Laten we dat vooral ook niet vergeten.”



Hoe heeft het onderwerp eigenbouw zich de afgelopen paar jaar ontwikkeld?

“Ik zie twee belangrijke maar tegenstrijdige ontwikkelingen die van directe invloed zijn op het onderwerp eigenbouw. De eerste is de enorme ontwikkeling van burgerinitiatief. Burgers stellen zich steeds vaker anders op richting overheden. Bij tal van onderwerpen hoor je ze zeggen ‘vertrouw me, ik kan het ook zelf organiseren als je me de gelegenheid maar biedt’. Dat dat ook geldt voor de bouw van woningen, merken we heel concreet aan het toegenomen aantal vragen over eigenbouw. De andere ontwikkeling is dat gemeenten, nu de crisis voorbij is, snel aan de slag willen met de bouw van woningen en daarvoor als vanzelfsprekend met professionele projectontwikkelaars in zee gaan. Het Vinex-regime zeg maar, van projectmatig in seriebouw snel en goedkoop grote aantallen realiseren. En deze twee ontwikkelingen zijn in strijd met elkaar, ze botsen. Zeker als je in ogenschouw neemt dat tijdens de crisis eigenbouw dé drager van woningproductie bleek.”

“Gelukkig zien we bij eigenbouwers een steeds sterkere mate van zelfbewustzijn. Hoezo is projectmatige bouw sneller en goedkoper? In de praktijk zijn eigenbouwers eerder aan het bouwen en is de bouw en het proces eromheen voor zowel de eigenbouwer als de gemeente goedkoper. Bovendien is eigenbouw een belangrijke waardecreator voor gebieden. Waarom is eigenbouw dan niet vanzelfsprekend, vraag je je af.”

“Vanuit historisch perspectief is daar overigens wel wat over te zeggen. In de 19^e eeuw was Nederland een koninkrijk vol sloppen. Pas in 1901 kregen we de Woningwet en vonden we het belangrijk dat iedereen een goede woning kreeg. Om daar invulling aan te geven zijn we projectmatig snel veel woningen gaan bouwen, echte massabouw. Dat is een diepgewortelde cultuur geworden die, gevoed door de woningnood vlak na de Tweede Wereldoorlog, nog steeds bepaalt hoe we tegen het bouwen van woningen aankijken. Maar vanuit datzelfde historisch perspectief is het belangrijk ook te beseffen dat, als de situatie het toestaat, het gewoon vanzelfsprekend is dat mensen zelf hun woning bouwen. Neem de Gouden bocht in Amsterdam, de Heemraadsingel in Rotterdam of de Beeklaan in Den Haag.”

Welke rol heeft het expertteam gespeeld?

“Het expertteam heeft een belangrijke rol gespeeld in de toenemende mate van het zelfbewustzijn van het eigenbouwsegment en het in contact brengen van eigenbouwers met gemeenten. Om de vanzelfsprekendheid van eigenbouw, náást projectmatige bouw, terug te brengen in het denken en doen van partijen.”

“Met een team van experts die samen over een veelheid van expertises beschikken, begeleiden we eigenbouw processen en zetten het thema bij gemeenten op de kaart. Dat doen we ook samen met provincies die vanuit planologisch opzicht een belangrijke rol kunnen spelen. We laten zien welke instrumenten er zijn en hoe je betaalbaarheid kunt borgen, en hoe je de latente vraag beter kunt verbinden met de noodzakelijke woningbouwontwikkelingen.”

“Een van onze belangrijke initiatieven is de pilot met het zelfbouw-register en de ontwikkeling van een juridisch kader waarmee gemeenten kunnen werken om eigenbouw aan hun burgers aan te kunnen bieden. Ook de studie naar de kosten van eigenbouw in vergelijking met projectmatige bouw is belangrijk geweest. En we blijven de behoefte in beeld brengen in combinatie met goede voorbeelden. Van Ermelo tot Brabant, van Rotterdam Zuid tot Amsterdam West. Van jongeren in Almere tot ouderen in Haarlemmermeer.”

Welke kansen biedt eigenbouw voor de woningbouwambities in de komende jaren?

“Ik zou het andersom willen benaderen: zonder eigenbouw verliest elke ambitie voor de woningbouwprogrammering zijn glans! Zonder eigenbouw sluit je immers een substantieel deel van de vraag uit. Het is belangrijk je te realiseren dat eigenbouw en projectmatige bouw geen concurrenten zijn van elkaar, maar elkaar aanvullen. Bovendien doet eigenbouw veel met de sociale status van een wijk. Beginnen met eigenbouw geeft een gebied een ‘boost’, het creëert waarde, een vruchtbare ondergrond voor de ontwikkeling van een wijk. Daarop bouw je voort met projectmatige bouw. Hiervan zijn voorbeelden te over, tot Katendrecht aan toe.”

“Gemeenten vinden het in toenemende mate belangrijker om hun bevolking te bedienen dan om met ‘grote halen snel thuis’ projecten te realiseren. Eigenbouw kan daar goed invulling aan geven. Bovendien blijken contracten met projectontwikkelaars in een later stadium steeds weer heronderhandelbaar. Bij eigenbouw heb je dat niet; is het contract eenmaal gesloten, dan gaat de burger conform afspraak direct aan de slag.”

Tot slot...

“Waar ik heel blij mee ben, is dat ook de grotere bouwers in toenemende mate doorkrijgen dat kwalitatief bouwen méér behelst dan wat zij op de plan hebben liggen. Ze realiseren zich steeds meer dat burgers ook bouwheer kunnen zijn en dat dat van waarde is voor de totale ontwikkeling van een buurt of wijk.”



Duurzaamheid en innovatie

Aardgasvrije kantoortransformatie

In 2017 werd in Zoetermeer het appartementencomplex Dutch Port opgeleverd. In krap een jaar tijd werd dit voormalige kantoorpand van 2900 m² getransformeerd naar 50 appartementen met een vloeroppervlak van 41 tot 58 m². De initiatiefnemer en eigenaar installeerde in ieder appartement een individuele warmtepomp zodat er geen gebruik meer gemaakt hoeft te worden van gas. Om de warmtepompen optimaal te laten renderen, werd het hele gebouw tijdens de transformatie goed geïsoleerd en voorzien van een systeem voor lage temperatuurverwarming. Bovendien werd een samenwerking met een groene energieleverancier aangegaan, waardoor de ingekochte elektriciteit ook duurzaam is.

Uiteraard werd dit aardgasvrije voorbeeld van transformatie ook bezocht tijdens de bestuurlijke excursie die het expertteam Transformatie samen met provincie Zuid-Holland en gemeente Zoetermeer in het najaar van 2017 organiseerde.

Een huis als zelfbouwpakket

Het WikiHouse is de nieuwe revolutie in de zelfbouw: Het enige dat je nodig hebt is een computerbestandje en een hamer. Het eerste Nederlandse exemplaar staat in Almere.

WikiHouse is een innovatief open source bouwpakket dat voor iedereen op het web toegankelijk is. Gebruikers maken een nieuw ontwerp of verbeteren een bestaand ontwerp, delen het op het web en maken het zo weer beschikbaar voor iedereen over de hele wereld. Na het kiezen of maken van het ontwerp worden de Multiplex platen gefreesd tot handzame onderdelen die gezamenlijk een bouwpakket vormen dat met zo min mogelijk hulpmiddelen als een puzzel in elkaar gezet kan worden. Aansluitingen en verbindingen zijn waar mogelijk zonder schroeven en bouten ontworpen om de hoeveelheid ijzerwaren zoveel mogelijk te voorkomen. Het systeem is in het geheel demontabel en dat komt de flexibiliteit ten goede. WikiHouses zijn dus ook zeer geschikt voor tijdelijke locaties.

Het delen van kennis en ervaring en het zelf maken is de kracht van WikiHouse. Daarmee draagt WikiHouse bij aan de democratisering van het bouwproces en de productie en realisatie van meer betaalbare woningen.

Herbestemmen van bestaand vastgoed is duurzaam – hoe langer je het gebruikt hoe beter voor het milieu. Door flexibiliteit te borgen in het ontwerp kun je hier al rekening mee houden. Dat gebeurde vroeger nog niet altijd maar zie je steeds vaker. Ook op andere manieren is er steeds meer aandacht voor duurzaamheid en innovatie. Enkele concrete voorbeelden.

Circulaire flexibele woonunits

Verplaatsbare woningen zijn in opkomst. In 2017 zijn minimaal circa 1.200 van deze flexibele woningen gebouwd. Uit een analyse van W/E adviseurs blijkt dat verplaatsbare woningen een alternatief kunnen zijn voor reguliere nieuwbouw. De kwaliteit van de nieuwe generatie verplaatsbare concepten is hoog genoeg om de woningen na 10 tot 15 jaar een tweede en daarna een derde exploitatietermijn te geven. Dat is niet alleen duurzaam, maar levert ook een interessante businesscase op. Deze woningen leveren bovendien een hoger wooncomfort dan de traditionele tijdelijke woning die na 10 jaar is afgeschreven. De nieuwe generatie verplaatsbare concepten sluit aan bij de actuele behoefte aan kleine, hoogwaardige woningen. En de verplaatsbaarheid is een pré in de steeds dynamischer woningmarkt en voor krimpgebieden.

Kant-en-klare inbouwpakketten

De 'natte cel' is vaak een van de lastigere aspecten bij een transformatie naar wooneenheden. Hoe krijg je op een goede manier badkamers, toiletten en keukens geplaatst op een voormalige kantoorvloer zonder enig leidingwerk? Deze uitdaging wordt nog groter als het gaat om tijdelijke transformatie. Dat vraagt om een flexibele oplossing die slechts minimale gebouwaanpassing vraagt.

Inmiddels komen dan ook steeds meer productinnovaties op de markt. Denk aan eenheden waarin badkamer, toilet en keuken geïntegreerd zijn en als kant-en-klaar inbouwpakket kunnen worden geleverd. Een ontwikkeling richting meer fabrieksmatige bouw met alleen de afmontage op de bouwplaats. Deze ontwikkeling draagt niet alleen bij aan het beter haalbaar maken van transformatieprojecten maar ook op het gebied van andere onderwerpen zoals woningverduurzaming.

Internationale kennisuitwisseling

Eigenbouw op de kaart

In 2015 begint in het Verenigd Koninkrijk het onderwerp eigenbouw te spelen. Om te kijken hoe andere landen hiermee omgaan en inspiratie op te doen voor eigen beleid, doet een kleine Engelse delegatie een ronde door Europa. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ontving hen met een uitgebreid programma en samen met het expertteam Eigenbouw werd toegelicht hoe de Nederlandse werkwijze is. De kavelwinkels en praktijkvoorbeelden in Den Haag en Almere zijn bezocht en ook eigenbouw projecten in Amsterdam werden aangedaan.

Na afloop van hun toer concludeerde de Engelse delegatie dat de Nederlandse aanpak hen het meeste aansprak en dat de Nederlandse markt het meeste overeenstemming heeft met de Engelse markt. In 2016 kwam daarom een grotere delegatie (25 man) naar Nederland. Dit bleek de start van een warm contact waarbij over een weer kennis wordt uitgewisseld.

De Engelsen richtten naar Nederlands voorbeeld een expertteam eigenbouw in (zie: www.righttobuildportal.org) en komen daarvoor in 2017 en 2018 meermaals op werkbezoek in Nederland, ook in relatie tot het onderwerp gebiedsontwikkeling. De wet- en regelgeving die de Engelsen ontwikkelden, haalt het expertteam Eigenbouw op haar beurt weer naar Nederland. Omdat de essentie van de Engelse 'Self-Build and Custom Housebuilding Act' zo kon worden overgenomen, kon hier snel worden gestart met een pilotprogramma. "Al sinds 2002 wordt zelfbouw op verschillende manieren vanuit het Rijk gestimuleerd. Dit pilotprogramma met een zelfbouwregister is een mooie aanzet voor meer langdurige borging van zelfbouw in landelijke wet- en regelgeving." aldus Hans Beekenkamp, adviseur en projectleider bij RVO.nl. "Het expertteam heeft bewezen met relatief weinig middelen veel te bereiken, en het zelfbouwregister gaat daar nog meer bij helpen."

Er is een warme samenwerking ontstaan met afspraken om over en weer experts in te kunnen schakelen. Andere inhoudelijke aanknopingspunten in het contact met het Verenigd Koninkrijk liggen op het gebied van betaalbaar wonen, huisvesting van ouderen en de combinatie van wonen & zorg. Wanneer de kans zich voordoet zal ook op die onderwerpen kennis uitgewisseld worden. Niet alleen met de Engelsen maar ook met bijvoorbeeld Duitsland. De internationale contacten die de Engelse delegatie heeft opgedaan staan ook voor Nederland ter beschikking.



Vlotte ondersteuning bij actuele maatschappelijke vraagstukken



Expertteams zijn er om vanuit Rijksbeleid gemeenten en andere partijen te ondersteunen. Dat betekent dat ze ook vlot inspringen op actuele maatschappelijke vraagstukken. Het expertteam Transformatie deed dat bijvoorbeeld bij de volgende onderwerpen.

Huisvesting Statushouders

Platform Opnieuw Thuis is een samenwerkingsverband van het Rijk, VNG, IPO, COA en Aedes. Opnieuw Thuis ondersteunde in de periode van november 2014 tot juli 2017 gemeenten en corporaties met het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsvergunning (vergunninghouders). Vanuit het Rijk heeft het expertteam Transformatie hierbij een belangrijke rol gespeeld in het

delen en beschikbaar stellen van kennis. Onder andere door het opstellen van huisvestings-factsheets die het OndersteuningsTeam Asielzoekers en Vergunninghouders (OTAV) gebruikte en met het uitwisselen van experts die gemeenten hands-on ondersteuning boden. Op bovenstaande foto staat het getransformeerde Cello-gebouw in Vught, dat in 2015 is ingezet voor huisvesting van statushouders.

Huisvesting Arbeidsmigranten

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 arbeidsmigranten uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-arbeidsmigranten). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft of zelfs toeneemt. De Rijksoverheid stimuleert daarom gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en

betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-arbeidsmigranten te creëren. Een van de mogelijkheden hiervoor is (tijdelijk) huisvesting in leegstaande kantoren, winkels en bedrijfspanden. Het expertteam Transformatie helpt op verzoek gemeenten hierbij. Bijvoorbeeld door voor potentieel geschikte panden of gebieden te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn.

Zes jaar praktijkervaring van de Juridische Expertpool Planschade

De kans op planschade is voor veel gemeenten moeilijk in te schatten en zet daarmee, vaak onnodig, voor de toekomst belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen op slot. De Juridische Expertpool Planschade (JEP) ondersteunt gemeenten bij het beter inschatten van de risico's en schetst mogelijkheden om de risico's te verkleinen.

Na zes jaar praktijkervaring was het begin 2017 tijd om de breinaald door alle casuïstiek te halen. Hoewel het wettelijke toetsingskader voor alle casussen in principe gelijk is en ook de casussen zelf grote overeenkomsten vertonen, is deze analyse zeer waardevol om de ingewikkelde materie beter toegankelijk te maken voor iedereen die er in de praktijk mee moet werken. Jessica Sloof, projectleider JEP, die de analyse uitvoerde: "Juist omdat de casussen minimaal verschillen en de adviezen van de JEP zich toespitsen op een specifieke vraag, blijkt dat de praktijkgevallen elk een ander stukje van de theorie illustreren. Wanneer dit alles aan elkaar geknoopt wordt, ontstaat een behoorlijk compleet en begrijpelijk beeld van het juridisch kader."

Aan de hand hiervan kunnen gemeenten ook zelf een goede inschatting maken van de risico's. "Hopelijk geeft deze ruime casuïstiek gemeenten vertrouwen om lef te tonen in het nastreven van hun plannen." vervolgt Sloof, "Ik zie vaak dat goede plannen puur op basis van oude overeenkomsten volledig stil liggen. Maar daarmee doen gemeenten zichzelf tekort. Er is vaak veel meer mogelijk dan ze zelf denken."

De uitkomsten van de analyse resulteerden in het rapport 'De lessen uit 6 jaar toegepaste theorie'

www.rvo.nl/sites/default/files/2017/06/JEP%20-%20De%20lessen%20uit%206%20jaar%20toegepaste%20theorie.pdf, een praktijkspel en diverse bijeenkomsten en trainingen. De ontwikkeling van de provinciale structuurvisies in Gelderland en Limburg hadden hier direct baat bij. Met beide provincies werd door de expertpool in 2017 een bijeenkomst voor gemeenten georganiseerd die zeer goed werd ontvangen.

De expertpool werkte ook samen met de Retailagenda en provincie Noord-Holland, en met MKB Nederland. Voor de Retailagenda werd op 23 juni 2017 een masterclass voor de Noord-Hollandse winkelgebieden georganiseerd en voor het MKB werd op 3 juli een workshop tijdens het zomercongres van 2017 gegeven. Ook voor 2018 staan weer bijeenkomsten op de agenda waar de experts van de JEP hun kennis zullen inbrengen.

Door herbestemming en het planschaderisico daarvan beter te duiden, faciliteert de expertpool ontwikkelingen op het gebied van transformatie en eigenbouw. De rode draad is steeds het reguliere wettelijk kader, jurisprudentie zorgt voor invulling ervan.

Zonder ondersteuning van de JEP durven gemeenten vaak nog niet zelf conclusies te trekken. In 2016 en 2017 heeft de JEP circa veertig directe ondersteuningsverzoeken van gemeenten behandeld. In combinatie met vraagstukken naar aanleiding van provinciale structuurvisies en vragen bij bijeenkomsten en masterclasses zijn in totaal ongeveer zeventig gemeenten door de JEP op weg geholpen. In de loop van 2018 zal een beslisboom worden gemaakt, waarmee gemeenten relatief makkelijke casussen beter zelf in kunnen schatten. De experts van de JEP zullen dan voornamelijk op de complexere maatwerk vraagstukken worden ingezet.



Bouwrecht voor de burger

Tijdens de crisis in de bouw waren het vooral de zelfbouwers, die de woningbouwproductie niet volledig lieten stilvallen. Maar ná de crisis blijken gemeenten toch weer geneigd hun bouwgrond voornamelijk aan projectontwikkelaars te verkopen. Ze schieten in de zogenaamde 'VINEX-reflex', van snel meters willen maken via de hen beter bekende weg. Terwijl 20% van de burgers het liefst zelf hun woning zou willen bouwen.

Uit een benchmark die het expertteam Eigenbouw voor de provincie Noord-Holland maakte, blijkt dat vraag naar en aanbod van zelfbouwkavels niet met elkaar in balans zijn. Om de serieuze interesse in zelfbouwkavels beter te ontsluiten, wordt naar Brits voorbeeld een zelfbouwregister uitgerold. In het Verenigd Koninkrijk werd in 2015 de 'Self-Build and Custom Housebuilding Act' van kracht, met als onderdeel het voor gemeenten verplicht bijhouden van een register van mensen met serieuze interesse in zelfbouw. En de verplichting om daar bij grondverkoop rekening mee te houden. In 2017 heeft het Instituut voor Bouwrecht in opdracht van het Expertteam onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het inbedden van een dergelijk register inclusief verplichting in Nederlandse wet- en regelgeving. Er zijn een aantal mogelijkheden vastgesteld, maar de eerste stap is het 'oefenen' met het opzetten en bijhouden van een zelfbouw register in een aantal Nederlandse gemeenten. Via dit register komen de serieus geïnteresseerde zelfbouwers – die in het algemeen nauwelijks georganiseerd zijn en zonder duidelijk aanspreekpunt niet van zich laten horen – beter in beeld waardoor ze makkelijker betrokken kunnen worden bij lokale ontwikkelplannen.

Medio 2018 worden gesprekken gevoerd met de twaalf gemeenten die interesse hebben getoond om hiermee aan de slag te gaan. Het oefenen met een zelfbouwregister stuit in ieder geval niet op juridische barrières en het is de bedoeling dat het expertteam een conceptregister maakt en aan de deelnemers ter beschikking stelt. In de pilots wordt vervolgens onderzocht wat de beste opzet is van het register, hoe het past in de (digitale) (administratieve) systemen van een gemeente en hoe het werkproces erachter goed ingericht moet worden. Een goede uitvoering vraagt immers behoorlijk wat samenwerking tussen verschillende afdelingen binnen een gemeente, waaronder in ieder geval de afdelingen Grondzaken, Woningmarkt, Communicatie en ICT.

Afhankelijk van de ervaringen met het zelfbouwregister kunnen Rijk en gemeenten verder beleid gaan vormgeven t.a.v. het register en het stimuleren en faciliteren van eigenbouw. Bijvoorbeeld door de grondmarkt voor iedereen op een gelijkwaardige en transparante manier toegankelijk te maken en zo een gelijk speelveld te creëren voor particuliere en professionele ontwikkelaars.

Hoe past het Recht op zelfbouw naar Brits model in de Nederlandse wetgeving?

Ook in Nederland hebben we al een aantal instrumenten om eigenbouw te bevorderen. Deze liggen besloten in de Wet Ruimtelijke ordening en het Besluit Ruimtelijke ordening. Wanneer een gemeente eigenaar is van de grond en vanuit ruimtelijke ordenings- en volkshuisvestelijke motieven eigenbouw gewenst vindt, heeft zij de vrijheid om die gronden aan particulieren (of collectieven van particulieren) te verkopen. Wanneer de gemeente zelf onvoldoende uitgeefbare gronden heeft maar in het bestemmingsplan wel bouwgronden wil aanwijzen voor eigenbouw, kan de gemeente eigenaren van grond die daaraan niet willen meewerken, onteigenen. Daarbij moet vanuit publiek belang wel dringende behoefte zijn aan grond voor eigenbouw.

Een zelfbouwregister met serieus geïnteresseerden zoals in het Verenigd Koninkrijk met de 'Self-Build and Custom Housebuilding Act 2015' wordt geregeld, kan de Nederlandse instrumenten zowel vanuit politiek-bestuurlijk als vanuit juridisch perspectief versterken en een stimulans vormen om woningbouwkavels te bestemmen voor particulier opdrachtgeverschap als daar in een gemeente fysieke en planologische ruimte voor is. Immers, wanneer in bestemmingsplannen van een bepaalde gemeente (veel) minder zelfbouwkavels worden aangewezen dan in andere gemeenten terwijl er een (lange) lijst met serieuze geïnteresseerden in het register is opgenomen, heeft een bestuurder naar verwachting veel uit te leggen in de gemeenteraad. En een algemene verplichting om rekening te houden met het register, betekent dat gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen dienen te motiveren waarom het aantal voor particulier opdrachtgeverschap aangewezen bouwkavels het resultaat is van dergelijk 'rekening houden met'.

Een Nederlandse variant van uitwerking in wetgeving zou kunnen zijn dat aan artikel 3.1.6 Bro (waarin is bepaald dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin aan verschillende onderwerpen aandacht is geschonken) wordt toegevoegd dat daarin moet worden opgenomen "een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de inhoud van het zelfbouwregister". De verplichting voor gemeenten om een dergelijk zelfbouwregister bij te houden, zou kunnen worden opgenomen in de Huisvestingswet.

Dit is een verkorte samenvatting van de uitgebreide studie die het Instituut voor Bouwrecht deed voor het expertteam Eigenbouw van RVO.nl en het ministerie van BZK die is na te lezen via www.rvo.nl/sites/default/files/2018/07/Mogelijkheden%20van%20een%20wettelijk%20recht%20op%20particulier%20opdrachtgeverschap.pdf

Expertteam Woningbouw, een logische volgende stap in een succesvolle werkwijze

Sinds de start van het eerste expertteam in 2010 hebben aanpak, opzet en samenstelling van de expertteams zich steeds mee-ontwikkeld met de veranderende omgeving. Dat is zo gebleven. De ontwikkelingen in de markt, de ervaringen van de expertteams de afgelopen jaren en de recente aanscherping van de beleidsprioriteiten, vormen aanleiding om de verschillende expertteams vanaf 2018 te laten samengaan en naar buiten te laten treden met één integrale frontoffice: expertteam Woningbouw.

Victor Schaap, Programma-Directeur Expertteam Woningbouw bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: “We verwachten de complexe problemen bij het versnellen van de woningbouw hiermee nog beter van dienst te kunnen zijn. De vragen waar lokale partijen mee zitten, raken immers steeds vaker verschillende onderwerpen. Neem bijvoorbeeld een binnenstedelijke ontwikkeling. Alles komt daarin samen. Eén integrale frontoffice is dan niet alleen klantvriendelijk, het creëert ook de mogelijkheid om de noodzakelijke relaties te leggen tussen de verschillende expertises.” Daarnaast biedt een bredere paraplu flexibiliteit en snelheid om in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en nieuwe beleidsprioriteiten. “De huidige prioriteiten liggen op het gebied van versnellen en vergroten van de woningbouwproductie, binnenstedelijke ontwikkeling, en doorstroom en middenhuur, maar dat kan wijzigen. Een integrale frontoffice is een van de elementen van een efficiënte en robuuste werkwijze, waarmee een verschuiving van beleidsprioriteiten vlot kan worden geëffectueerd.” vervolgt Schaap, “Het expertteam werkt vraaggestuurd maar kan bepaalde thema’s natuurlijk wel pro-actief agenderen en kennis actief etaleren.

Evenzo andersom: via het expertteam komen signalen uit het veld ook duidelijker binnen bij de beleidsmakers.”

Het aanbod van hands-on ondersteuning bij concrete casussen, op basis van 50/50-cofinanciering, blijft bestaan. Dat geldt ook voor de keuze voor onafhankelijke experts. De iteratieve manier van kennisontwikkeling en -deling staat buiten kijf. De kracht van het expertteam is dat binnen het team de veelheid van kennis en ervaring uit het veld integraal samenkomt en op basis daarvan steeds doorontwikkeld wordt. In de nieuwe opzet worden de experts daar nog meer toe uitgedaagd. Afhankelijk van de vraag, zullen steeds vaker samenwerkingen worden gecreëerd van verschillende expertises en invalshoeken. Uiteindelijk gaat het erom dat de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd.

Hans Beekenkamp, adviseur bij RVO.nl en projectleider van de omvorming tot een integraal expertteam, is blij met deze nieuwe ontwikkeling: “Ik verwacht dat, na een eerste aanloopfase, de naamsbekendheid van het nieuwe expertteam Woningbouw uiteindelijk groter zal zijn en we daardoor nog beter in contact komen met onze doelgroepen. Communicatie en kennisdeling vanuit een integrale benadering is gewoonweg veel krachtiger en heeft een breder bereik.” Beekenkamp verwacht dat door de aangepaste werkwijze expertise nog efficiënter kan worden ingezet en dat gemeenten en andere partijen inzicht krijgen in een veel breder pallet aan oplossingen dan voorheen. “We merken nu al dat een samenwerking tussen bijvoorbeeld eigenbouw-experts en transformatie-experts tot nieuwe inzichten leidt die bij de steeds complexer worden vraagstukken onontbeerlijk zijn om tot aantrekkelijke oplossingen te komen. Straks wordt dat alleen maar meer.”

2018 is het transitiejaar. De kennis en kunde vanuit de expertteams Eigenbouw en Transformatie zijn geïntegreerd in het expertteam Woningbouw, benaderbaar via

www.rvo.nl/expertteamwoningbouw



Deze rapportage is een uitgave van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag
t 070 426 64 26 (algemene nummer tussen 7.30 en 17.30 uur bereikbaar)

Juli 2018 | 114250