

Vergaderjaar 2010–2011

31 757

Stedenbeleid vanaf 2010

Nr. 30

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 juni 2011

Tijdens de behandeling van de BZK-begroting 2011 heb ik uw Kamer toegezegd om vóór het zomerreces inzicht te geven in de resultaten van het Expertteam Eigenbouw. De voorliggende brief geeft hier invulling aan. Ik constateer dat het Expertteam voorziet in de behoefte aan praktische bijstand bij de vormgeving van het eigenbouwbeleid en projectrealisatie bij gemeenten. Hiermee voert het team de wens van uw Kamer uit, namelijk «hands on», zodat meer burgers hun huisvesting zelf ter hand kunnen nemen.

In deze brief ga ik achtereenvolgens in op de inzet van het Expertteam in het afgelopen jaar, geconstateerde belemmeringen voor eigenbouw en perspectieven voor een grotere rol voor eigenbouw op de bouwmarkt.

Inzet van het Expertteam Eigenbouw

Het Expertteam Eigenbouw, dat in juni 2010 van start is gegaan, is een gezamenlijk initiatief van mijn ministerie en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Bij brief van 1 februari 2010 (Kamerstukken II, 32 123 XVIII, nr. 63) heeft mijn ambtsvoorganger u geïnformeerd over de taken en de organisatie van het Expertteam. Het team bestaat thans uit 10 leden, waarvan er 5 werkzaam zijn bij gemeenten (Almere, Amsterdam, Rotterdam, Heerenveen en Berkelland) en 5 in de marktsector. Alle leden hebben aan de wieg gestaan van *best practices* op het gebied van eigenbouw en CPO. Ambassadeur van het team is de heer Roelof Bleker. De heer Bleker was als wethouder van de gemeente Enschede verantwoordelijk voor de wederopbouw van de wijk Roombeek na de vuurwerkramp. Deze wederopbouw is voor een groot deel gerealiseerd met particulier opdrachtgeverschap.

Het motto van het Expertteam is van meet af aan geweest «voor gemeenten, door gemeenten». Met andere woorden: hoe krijgen we de kennis en kunde van gemeenten die een voortrekkersrol op het gebied van eigenbouw vervullen, op een efficiënte wijze beschikbaar voor andere

gemeenten. Het Expertteam is in het afgelopen jaar in ongeveer 35 gemeenten actief geweest.

Het gaat hierbij om zowel grote als kleine gemeenten, binnen en buiten de Randstad. Terugkijkend op het jaar stemt de inzet van het team mij positief. In een aantal gemeenten, waaronder Apeldoorn, Arnhem, Breda, Nijmegen, Rijswijk, Texel, Tilburg, Vlissingen, Vlist, en Zaanstad heeft het team advies, informatie of hulp gegeven voor de realisatie van projecten op het gebied van eigenbouw (individueel en/of collectief). In verschillende andere gemeenten verleent het Expertteam thans hulp om voornemens voor eigenbouw om te zetten in concrete projecten (onder andere Den Haag, Heerenveen en Westland).

De inzet van het team is afhankelijk van de behoeften van de betrokken gemeenten en verschilt uiteraard per geval. De aangeboden expertise beslaat een breed terrein dat varieert van advisering op het gebied van beleid, planopzet en grondverwerving tot de uitgifte van bouw kavels en verkoopcontracten. Ook bouwbegeleiding, de opzet van CPO-projecten en financieringsconstructies zijn terreinen waarop het Expertteam advies en hulp geeft.

Belemmeringen voor eigenbouw in de praktijk

Een deel van de hulp en expertise die het Expertteam biedt, is gelegen op het operationele of «technische» vlak. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om communicatie, organisatie of plantoetsing. De behoefte bij gemeenten aan dergelijke praktische deskundigheid is voor een belangrijk deel een erfenis van het verleden. Doordat de woningbouw landelijk gezien tot nu toe vooral een zaak is geweest van marktpartijen (ontwikkelaars of corporaties), is de ambtelijke organisatie in veel gemeenten ingesteld op grootschalige, seriematige bouw. Deze gemeenten hebben over het algemeen niet de deskundigheid in huis om op grote schaal kavels te verkopen aan particulieren. En evenmin de deskundigheid om burgers te helpen bij het zelf realiseren van hun woning. Slechts een beperkt aantal gemeenten, waaronder Almere en Enschede, bieden potentiële zelfbouwers begeleiding aan.

Het Expertteam helpt gemeenten voor wie eigenbouw een relatief nieuw terrein is, om deze deskundigheid te ontwikkelen en een bestendig karakter te geven in de ambtelijke organisatie. Desgevraagd helpt het Expertteam gemeenten met een dergelijke «cultuurverandering».

Voor het realiseren van eigenbouwprojecten is de beschikbaarheid van bouwgrond uiteraard een eerste voorwaarde. In stedelijke gebieden is de bouwgrond binnen gemeenten soms in handen van ontwikkelaars. In een aantal gemeenten zijn er in het kader van een bouwclaimmodel afspraken gemaakt met marktpartijen. De gemeente is in dat geval afhankelijk van de medewerking van ontwikkelaars, corporaties of institutionele beleggers om grond in kavels op de markt te krijgen. Het is van belang om die afhankelijkheid in reële en tot werkbare proporties terug te brengen. Het gaat hier om zaken als het opnieuw opzetten van de grondexploitatie en om het «meebewegen» van grote private partijen. Zonder dat is de uitvoering van een eigenbouwprogramma in dit soort gevallen geen haalbare zaak. Kijkend naar de bevindingen van het Expertteam constateer ik, dat ontwikkelaars in een aantal gevallen bereid zijn om het gesprek aan te gaan over eigenbouw en over de verkoop van een deel van hun gronden als vrije bouw kavels. Het feit dat vanwege de crisis in de bouw ontwikkelaars moeite hebben om nieuwbouwprojecten rond te krijgen, helpt in dit verband.

Over het geheel genomen ben ik optimistisch over de perspectieven voor eigenbouw. Juist het stagneren van de klassieke, seriematige bouwproductie brengt veel gemeenten op dit moment er toe om – meer dan ooit – na te denken over de mogelijkheden van particulier en collectief opdrachtgeverschap. Het enthousiasme voor eigenbouw bij gemeenten neemt toe en er wordt in toenemende mate een beroep gedaan op het Expertteam. Aan de kant van de ontwikkelaars zie ik nieuwe perspectieven. Bouwers die nu – tijdens de recessie – kansen pakken via een klantgerichte aanpak, hebben in mijn optiek straks een voorsprong. Ontwikkelaars die de crisis uitzingen en daarna terug willen naar «business as usual» lopen een groot risico een verkeerde taxatie te maken. Zij kunnen in zeer gespannen markten nog wel enige tijd op de oude manier projecten afzetten, maar komen op de langere termijn mogelijk in de problemen. De klant «gaat niet terug in het hok».

Eigenbouw is ook een mogelijkheid om projecten van de grond te krijgen voor de huisvesting van specifieke groepen, zoals starters en senioren. Juist voor deze doelgroepen is de reguliere bouw op dit moment vaak geen optie, omdat het prijspeil te hoog ligt, dan wel het aanbod onvoldoende is afgestemd op de specifieke wensen van de betrokken groep. Initiatieven van gemeenten en corporaties om eigenbouw voor grotere groepen betaalbaar te maken acht ik van groot belang. Als voorbeeld noem ik het programma «Ik bouw betaalbaar in Almere», dat het voor kopers met een inkomen tot iets boven modaal mogelijk maakt om zelf een huis te laten bouwen via een constructie van gedeeld eigendom. Een nieuwe oriëntatie van zowel gemeenten als bouwers op een klantgerichte aanpak schept perspectieven om in de bouwkolom te komen tot andere verhoudingen in de relatie opdrachtgever–opdrachtnemer. Ik zie dat als een positieve ontwikkeling. Meer zeggenschap en eigen inzet van de woonconsument vind ik overigens ook om andere redenen van belang. Eigenbouw leidt tot meer sociale cohesie, omdat bewoners elkaar leren kennen tijdens de planvoorbereiding en de bouw. Zij zien zich voor dezelfde problemen en uitdagingen geplaatst. Bewoners die zelf hun huis hebben laten bouwen zijn daardoor meer gehecht aan de eigen woning en aan de eigen buurt. De geneigdheid om te verhuizen is aanmerkelijk minder dan elders. Een grotere oriëntatie van de burger op de directe leefomgeving en de medebewoners in die omgeving, zie ik als positieve elementen die kunnen bijdragen tot meer actief burgerschap. En daarmee tot meer sociale samenhang in wijken en buurten. Daarnaast zijn eigenbouwers meer dan gemiddeld geïnteresseerd in duurzaamheid. De markt voor eigenbouw vormt tot nu toe een beperkt onderdeel van de totale bouwmarkt. Zoals ik hiervoor heb aangegeven zijn er signalen dat de behoefte aan eigenbouw zich duidelijker gaat manifesteren. En dat de bereidheid van de gemeenten en grondeigenaren om eigenbouw mogelijk te maken groeit. Het aantal verzoeken van de gemeenten om advies en hulp van het Expertteam neemt nog steeds toe en er is een stijgende lijn in het aantal gevallen, waarin de inzet van het team leidt tot de start van individuele of collectieve eigenbouwprojecten.

Niettemin ben ik mij er van bewust dat de omschakeling van seriebouw naar meer kleinschaligheid en eigenbouw een proces is dat tijd vergt. Gemeenten moeten overschakelen van het werken met een klein aantal professionele opdrachtgevers naar een groot aantal opdrachtgevers, die ieder hun eigen object willen realiseren. Die omschakeling kost tijd en vergt in veel gevallen niet alleen een andere aanpak en benadering, maar ook een cultuurverandering binnen gemeentelijke organisaties.

Er zijn verschillende terreinen waarop de inzet van het Expertteam een bijdrage levert c.q. kan leveren aan nieuwe werkwijzen of best practices. Ik noem er enkele:

- het creëren van nieuwe formules voor collectief beheer van vastgoed en woonomgeving door eigenaren-bewoners, eventueel in samenwerking met corporaties;
- eigenbouw/CPO als «co-creatie» van burgers samen met architecten en bouwers die op basis van de vraag het aanbod vormgeven (in plaats van andersom);
- corporaties «meenemen» in het proces: van «achtervang» bij CPO tot initiator van (bouw/verbouw)coöperaties; verkopen van «sociale kavels» (zoals in België) of van oude panden als «kluswoningen», zoals bijvoorbeeld de gemeente Rotterdam doet;
- hulp en advies bieden bij het beter benutten van wettelijke mogelijkheden, zoals de Grondexploitatie-afdeling uit de Wet Ruimtelijke Ordening (2008) die nu slechts in een handvol gemeenten is toegepast voor het reserveren van bouwkavels;
- het introduceren van nieuwe werkwijzen, zoals gebeurt in Almere met het concept «Ik bouw betaalbaar» of de «bouwfabriek» (het gaandeweg vormgeven van een nieuw bestemmingsplan met maximale betrokkenheid van toekomstige bewoners en investeerders).

Veel van deze activiteiten en ideeën worden, mede met hulp van het Expertteam, al in de praktijk gebracht, zoals blijkt uit de bijgevoegde «Eigenbouwkrant»¹.

In deze bijlage is ook een overzicht opgenomen van de stand van zaken rond de besteding van de budgetten, die het Rijk in 2008 aan de provincies heeft toegekend voor projecten op het gebied van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De meeste provincies vervullen inmiddels een belangrijke rol als aanjager en/of intermediair bij het stimuleren van burgerinitiatieven gericht op het realiseren van CPO-projecten. Daarnaast hebben sommige provincies de rijksbudgetten voor CPO uit eigen middelen aanzienlijk verhoogd.

Tot slot

De inzet van burgers, gemeenten, provincies en het Expertteam zelf laten zien dat deze nieuwe vormen van (samen)werken effect kunnen hebben op de woningproductie.

Alles bijeengenomen constateer ik dat het Expertteam Eigenbouw in een toenemend aantal situaties «het verschil» kan maken en in een duidelijke behoefte aan advies en hulp voorziet. Om deze redenen zal ik de inzet van het team de komende twee jaar continueren. Ik zal uw Kamer periodiek informeren over de voortgang van de werkzaamheden van het team en van de stand van zaken rond het onderwerp eigenbouw.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.