

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 221

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 31 maart 2016

Hierbij doe ik u de eindevaluatie van het experimentenprogramma «Wijk Investeren» toekomen¹. Daarmee kom ik tegemoet aan de toezegging van mijn ambtsvoorganger om uw Kamer te informeren over de uitkomsten van pilots in het kader van de Wijk Investerings Zone (WIZ) in het kader van verbeteren functioneren VvE's. De evaluatie concludeert dat er geen maatschappelijk draagvlak is voor een experimentwet WIZ, naar analogie van de toenmalige experimentwet BedrijvenInvesteringsZone (BIZ). Hieraan zal ik dan ook verder geen invulling geven. Wel werk ik aan verbeteringen in het functioneren van verenigingen van eigenaars (VvE). In deze brief ga ik op beide in.

Aanleiding experimentenprogramma

Aanleiding voor het door Platform31 uitgevoerde experimentenprogramma waren signalen uit de gemeente Rotterdam in verband met slechte staat van onderhoud van appartementen van particuliere eigenaren in wijken in Rotterdam-Zuid. Bij aanvang van het experimentenprogramma zijn twee opties overwogen. De eerste optie was wetgeving met het oog op het beter functioneren van VvE's. De tweede optie was een experimentwet WIZ, analoog aan de op dat moment functionerende experimentwet BedrijvenInvesteringsZone (BIZ). Voor deze tweede optie is gekozen, omdat in een ander traject het verbeteren van het functioneren van VvE's werd opgepakt (zie hierna).

Aanpak experimentenprogramma

Idealiter richt een WIZ zich op een publieke ruimte die zich fysiek/geografisch onderscheidt van zijn omgeving en als zodanig door een groep bewoners als «van hen» wordt beleefd. Vrij snel na de start van het programma bleek dat een juridische verankering van een experimentwet WIZ in relatie tot particulier eigendom niet mogelijk is, omdat een

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

eigenaar niet kan worden gedwongen om *tijdig* zijn eigendom (woning, gevel, binnentuinen) te onderhouden. Voorts speelde het aspect van maatschappelijk draagvlak: eigenaar-bewoners moeten bereid zijn een extra bijdrage te betalen, zoals ondernemers/eigenaren van vastgoed dat doen in het geval van de BIZ. Dit draagvlak bleek niet aanwezig te zijn. Daarom verschoof de focus van het programma. Het accent kwam te liggen op het onderzoeken van alternatieve financieringsstromen voor investeringen buiten de sfeer van de overheid gericht op het verbeteren van de woon- en leefomgeving, én op de investeringsbereidheid van bewoners zelf.

Resultaten experimentenprogramma

Met de gewijzigde opzet van het programma kwamen drie vragen centraal te staan:

1. Is het mogelijk om de investeringsbereidheid van bewoners naar een hoger niveau te brengen? Waarbij «investeringen» breder worden begrepen dan in termen van «geld». Het gaat ook om het inbrengen van tijd en expertise.
2. In hoeverre zijn er alternatieve financieringsstromen voor investeringen buiten de sfeer van de overheid aan te boren? Denk aan lokale fondsen, vermogensfondsen, coöperatieven, wijk- en buurtondernemingen, vormen van crowdfunding.
3. In hoeverre kunnen we volstaan met het gebruik maken van bestaand instrumentaria om het investeringsniveau van lokale actoren naar een hoger niveau te brengen of is het belangrijk dat er naast het wettelijk instrument van de BIZ een WIZ wordt ingevoerd?

De uitgevoerde experimenten gaven aan dat bewoners bereid zijn (indrukwekkend) veel tijd in te zetten, evenals inzet van eigen expertise of materiële zaken (zoals gereedschap). Maar géén geld. In het bijzonder in achterstandswijken hebben buurtbewoners niet de financiële middelen om projecten met een collectief of publiek belang te financieren.

Het antwoord op de tweede vraag is dat de gewenste «derde geldstroom» vanuit particulier initiatief, vermogensfondsen en bedrijfsleven in de pilots niet is gerealiseerd. Hoewel tijdens de uitvoering van het programma zichtbaar werd dat het fenomeen van lokale fondsen opkwam en ook de aandacht voor de filantropische sector groeide, vertaalde deze aandacht zich vooralsnog niet in grotere financiële armslag voor bewonersinitiatieven.

Het antwoord op de derde vraag is dat er geen maatschappelijk draagvlak blijkt te zijn voor een Wet WIZ, analoog aan de Wet BIZ. De noodzaak om een WIZ te realiseren neemt verder af door de aanwezigheid van bestaande financieringsvormen, samenwerkingsconstructies en organisatiestructuren die grotendeels dezelfde doelen nastreven als de WIZ. De uitvoering van een WIZ is bovendien kostbaar en vergt veel tijd – de draagvlakmeting, het innen van lokale belastingen en de controle erop – en schiet door deze complexiteit zijn doel voorbij in het geval van eenvoudige collectieve projecten, zoals het opknappen van een plantsoen, pleintje of parkje. Om deze redenen zal ik geen invulling geven aan een experimentwet WIZ.

Verbeteren functioneren van VvE's.

Bij brief van 3 maart 2016 over het functioneren van VvE's in gemengde complexen (Kamerstuk 27 926, nr. 253) heb ik uw Kamer ook geïnformeerd over de stand van zaken betreffende het wetsvoorstel »Verbeteren functioneren VvE's«. Met dit wetsvoorstel worden VvE's verplicht om jaarlijks een minimum bedrag voor onderhoud te reserveren en wordt

verduidelijkt dat VvE's leningen kunnen aangaan. Daarnaast is een aantal verbeteringen met betrekking tot hoofdelijke aansprakelijkheid opgenomen. De verwachting is dat met deze verbeteringen in de wet VvE's beter in staat zijn om het benodigde onderhoud aan het appartementsgebouw te (laten) verrichten en dat energiebesparing wordt gestimuleerd. Mijn streven is erop gericht om de wetswijziging per 1 januari 2017 in te laten gaan (met overgangstermijn). Het wetsvoorstel zal op korte termijn aan uw Kamer worden aangeboden.

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