

Vergaderjaar 2008–2009

31 700 XVIII

**Vaststelling van de begrotingsstaten van de
begroting Wonen, Wijken en Integratie (XVIII)
voor het jaar 2009**

27 562

Verstedelijkingsbeleid tot 2010

Nr. 87

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 juni 2009

In deze brief ga ik in op een aantal moties en toezeggingen van mij of van mijn ambtsvoorgangster. Twee moties hebben betrekking op het particulier opdrachtgeverschap, een vraag heeft betrekking op de sloopambities en de overige zes toezeggingen betreffen het ombouwen van leegstaande kantoren of ruimtes boven winkels tot woningen.

Vrije kavels (motie Madlener/Vermeij)

Bij de VROM-begrotingsbehandeling op 20 november 2008 heeft uw Kamer een motie van de leden Madlener en Vermeij (Kamerstuknummer 31 700 XI, nr. 33) aangenomen. In deze motie wordt de regering verzocht te bevorderen dat het aantal vrije kavels voor woningen, vooral in de Randstad, toeneemt en hierbij ook rekening te houden met de betaalbaarheid voor middeninkomens.

De indieners van de motie houden rekening met een terugval van de woningbouw vanwege de economische crisis, maar verwachten dat de beschikbaarheid van vrije kavels burgers kan verleiden om in een nieuwe woning te investeren.

Antwoord

Er zijn enkele signalen dat de woningbouw in (collectief) particulier opdrachtgeverschap vooralsnog een minder sterke terugval vertoont als gevolg van de huidige ontwikkelingen dan de projectmatige woningbouw. Ik wil hierbij aantekenen dat het hier verhoudingsgewijs om kleine aantallen woningen gaat. Bovendien zullen de investeringsmogelijkheden nu ook voor particuliere opdrachtgevers sterker onder druk komen te staan en kunnen hun investeringsrisico's toenemen. Ik wil dus waken voor al te hoge verwachtingen.

De bevordering van het particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw) is al geruime tijd uitgangspunt bij het woningbouwbeleid. Eigenbouw komt tegemoet aan de wens van veel burgers om via direct opdrachtgever-

schap vorm te geven aan hun eigen huis. In het kader van de Woningbouwafspraken 2005–2009 heeft het Rijk € 42,5 miljoen gereserveerd via het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) voor het stimuleren van eigenbouw in regio's, gemeenten en provincies. Om het aanbod van bouw kavels te bevorderen is (in het kader van het Actieplan Woningproductie) de BLS-stimuleringsregeling voor eigenbouw aantrekkelijker gemaakt voor gemeenten: per 1 januari 2007 ontvangen de gemeenten waarmee Woningbouwafspraken zijn gemaakt voor iedere eigenbouw-woning een premie mits de eigenbouwproductie in dat jaar boven het regionale gemiddelde (de drempel) uitkomt. Voorheen ontvingen alleen de regio's een premie.

Driekwart van de (ruim 200) Woningbouwafpraak-gemeenten ligt in de Randstad.

Daarnaast hebben alle gemeenten een nieuw instrument gekregen om gronden te reserveren voor bouw kavels: in 2008 is, in het kader van de nieuwe Wro, de Grondexploitatiewet van kracht geworden. Via dit instrumentarium kunnen gemeenten nu zelf vastleggen hoeveel grond binnen een woningbouwlocatie benut moet worden voor vrije kavels.

De eigenbouwpremies plus het nieuwe ruimtelijk instrumentarium stimuleren de gemeenten om bouwgrond te bestemmen voor vrije kavels. Het Rijk heeft deze instrumenten ter beschikking gesteld en nu is het aan de gemeenten om te bepalen waar en in welke omvang zij zullen worden ingezet.

Overigens kunnen gemeenten bij de stedenbouwkundige opzet van een wijk ook de grootte en daarmee de prijs van de kavels differentiëren. In sommige steden is ervaring opgedaan met kleinere «budgetkavels». Deze blijken ook voor middeninkomens betaalbaar te zijn.

Tijdens de tweede termijn van het algemeen overleg met de Tweede Kamer op 27 mei jl. over de kabinetsmaatregelen voor de woningmarkt in verband met de economische crisis, heb ik in antwoord van vragen van mevrouw Agema aangegeven dat de motie van het lid Madlener over de bouwcultuur betrokken wordt bij de monitoring van de bouwregelgeving. De motie (31 200 XVIII, nr. 29) verzocht onder meer om de betaalbaarheid, de prijs-kwaliteitverhouding en de beschikbaarheid van kavels en woningen te onderzoeken en hier de verschillen met de Belgische en Duitse woningmarkt te betrekken.

Aangezien mij echter gebleken is dat deze motie niet is aangenomen is een dergelijk onderzoek niet voorzien en zal het ook geen onderdeel uitmaken van eerdergenoemde monitor bouwregelgeving. Wel ben ik bereid een actualisering te maken van in het verleden uitgevoerd onderzoek, waarbij een vergelijking tussen woningbouw in enkele landen wordt gemaakt. Dit kan ik u eind dit jaar toesturen.

Stimuleren CPO (motie Depla)

Een nog verdergaande stap naar betaalbaar particulier opdrachtgeverschap is een collectief particulier opdrachtgeverschap, het zogenoemde CPO. Hierop doelt de heer Depla in zijn motie, ingediend bij de vaststelling van de begrotingsstaten VROM op 20 december 2006 (Kamerstuknummer 30 800 XI, nr. 48). Deze motie verzocht de regering om de – hierboven genoemde – stimuleringsregeling voor eigenbouw ook open te stellen voor plattelandsgemeenten. Als overwegingen hiervoor geeft de motie aan, dat:

- (collectief) particulier opdrachtgeverschap een goede mogelijkheid biedt voor eigen initiatief om meer betaalbare woningen te bouwen;
- de stimuleringsregeling alleen beschikbaar is voor gemeenten waarmee Woningbouwafspraken zijn gemaakt;
- er op het platteland veel animo is voor het bouwen van betaalbare woningen via (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Antwoord

De regering onderschrijft het belang van collectief particulier opdrachtgeverschap voor het realiseren van betaalbare woningbouw. Bovendien levert dit soort initiatieven een bijdrage aan de sociale cohesie, met name in oudere stadswijken en in plattelandskernen.

Daarom is in het kader van het Actieplan Woningproductie een bedrag van € 8 miljoen uitgekeerd aan de provincies om CPO-projecten in hun gebied (dus ook buiten de woningbouwregio's) in de startfase te subsidiëren. Inmiddels hebben de provincies via verordeningen of beleidskaders vastgelegd hoe deze subsidie wordt verdeeld over de collectieve initiatieven. Naast de rijksbijdrage voor CPO van € 8 miljoen, hebben de provincies in totaal € 6,6 miljoen uit eigen middelen ingezet voor subsidies aan collectieve eigenbouw. Bovendien ontvangen gemeenten en regio's waarop de Woningbouwafspraken betrekking hebben, zoals eerder door mij aangegeven, premies per opgeleverde eigenbouwwoning op basis van het BLS.

Daarnaast heeft mijn ministerie een landelijk kennistraject gestart, waarmee initiatieven in de provincies worden ondersteund: Via het Informatiecentrum Eigenbouw (www.iceb.nl) voorziet SEV-Realisatie belanghebbenden en lokale overheden van kennis over collectieve bouwprojecten en beleid.

Deze stimuleringsmaatregelen zijn in 2007 van start gegaan en zullen in de periode tot 2010 doorwerken. De feitelijke bouw van veel hieruit voortkomende CPO-projecten zal, naar verwachting, eerst in de jaren na 2010 kunnen plaatsvinden.

Het stimuleren van collectief opdrachtgeverschap beperkt zich overigens niet tot de woningbouwregio's, maar betreft *alle* gemeenten in het land. Ik verwacht dat de mogelijkheden voor betaalbare eigenbouw hierdoor kunnen toenemen, ook in gebieden met weinig ervaring in deze sector, zoals de Randstad.

Met de Grondexploitatiewet en de aangepaste BLS-regeling ga ik er van uit dat de instrumenten ter bevordering van eigenbouw in gemeenten op dit moment voldoende stimulerend zijn. Een goed oordeel hierover kan ik geven in 2010, na afronding van de Woningbouwafspraken 2005–2009. Het zijn echter de gemeenten zelf, die het beste kunnen bepalen hoe groot de lokale behoefte aan bouwkavels is en of zij hierbinnen betaalbare woningbouw in de vorm van collectief opdrachtgeverschap willen stimuleren. Het is aan de lokale partijen om invulling te geven aan het te realiseren bouwprogramma naar kwaliteit en prijsstelling.

Sloopambities

Tijdens het AO Woningmarkt van 18 februari 2009 (27 562, nr. 22) heeft uw Kamer mij gevraagd om, in het licht van de economische crisis, de sloopambities ten aanzien van sociale huurwoningen te heroverwegen. Ik heb toen aangegeven dat dit voor mij geen denkrichting is en dat ik mijn standpunt nader aan uw Kamer zou toelichten.

Ik licht mijn reactie hierbij aan u toe.

Sloop is gericht op verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad en de openbare ruimte. Door sloop of ingrijpende renovatie kan het woningaanbod beter worden afgestemd op de vraag. Daarbij zijn er grote verschillen tussen gespannen en ontspannen woningmarktregio's. De huidige ontwikkelingen geven aanleiding om extra alert te zijn op deze regionale verschillen.

Juist onder de huidige omstandigheden van economische neergang en

stagnatie van de woningmarkt, zijn sloop en vervanging van groot belang in gebieden met weinig druk op de woningmarkt om leegstand en verloering tegen te gaan en de leefbaarheid op peil te houden. Ook in meer gespannen woningmarktregio's wil ik dat de bestaande woningvoorraad beter aansluit bij de vraag. In deze regio's kan het lastiger zijn om dit te realiseren op grotere schaal dan dit nu (trendmatig) gebeurt. Waar zich knelpunten voordoen is het naar mijn mening niet verstandig om koste wat kost een hoge sloopambitie door te zetten. Anders komen starters en lagere inkomensgroepen in de knel en dat moet, zeker onder de huidige economische omstandigheden, worden voorkomen.

De huidige ontwikkelingen in de economie en op de woningmarkt geven naar mijn mening des te meer aanleiding om bij sloop en vervanging een zorgvuldige afweging te maken, afhankelijk van de regionale en lokale omstandigheden.

Het gaat om maatwerk.

Transformatie van leegstand naar woonruimte

Tijdens het Algemeen Overleg over transformatie van leegstaande kantoren en ruimtes boven winkels in woningen, op 28 mei 2008 (Kamer-nummer 31 200 XVIII, nr. 69), heeft mijn ambtsvoorganger aan u de volgende toezeggingen gedaan:

1. De minister zegt toe om in de aanloop van de Verstedelijkingsafspraken het onderwerp transformatie van kantoren te agenderen bij een beperkt aantal stedelijke regio's, waarin gemeenten liggen met een hoge kantorenleegstand. Het doel is om gemeenten en regio uit te nodigen om een verkenning te maken van de mogelijkheden voor transformatie naar woningen. De uitkomsten daarvan kunnen, na afweging door de gemeenten en regio, worden meegenomen in de Verstedelijkingsafspraken. Hierbij kan ook de betreffende woningbouwregisseur worden betrokken en, voor het doen van mogelijke suggesties, de Rijksbouwmeester.
2. De Vereniging Wonen boven Winkels Nederland kan voor een eenmalige aanjaagsubsidie in aanmerking komen. De hoogte van de rijksbijdrage zal worden afgestemd op de breedte van de aanjaagrol van de Vereniging, en voorts op verstrekte rijksbijdragen aan vergelijkbare organisaties in het verleden. De minister is bereid om met de Vereniging te spreken over het revolving fund dat door de Vereniging wordt opgezet.
3. Het afdwingen van een zelfstandige toegang/opgang voor woningen boven winkels middels het Bouwbesluit zal worden onderzocht en de Kamer zal over de resultaten van dit onderzoek worden geïnformeerd.
4. De Kamer wordt geïnformeerd over de stand van zaken van de uitvoering van de toezegging inzake de mogelijkheden van mensen die verhuizen naar een bedrijventerrein en dan alsnog bezwaar maken tegen activiteiten van de bedrijven en ontwikkelingen op het bedrijventerrein.
5. In het kader van de kabinetsreactie op het rapport van de commissie Dekker zal de Kamer worden geïnformeerd over de mogelijkheden van het experimenteren met het achteraf toetsen van transformatieprojecten aan de bouwregels.
6. De reactie op het onderzoek naar leegstand met daarin meegenomen de reactie op de leegstandsheffing zal in oktober naar de Kamer worden gestuurd.

Ik zal nu achtereenvolgens ingaan op deze toezeggingen.

1. Agenderen van kantoortransformatie in de Verstedelijkingsafspraken

Vooruitlopend op de Verstedelijkingsafspraken is onderzocht waar kansen liggen voor succesvolle transformaties naar woonruimte. De drie meest kansrijke gebieden (pilots) betreffen de regio's Amsterdam, Haaglanden en Utrecht. Hierbinnen zijn 9 gemeenten onderzocht waar een bovengemiddelde leegstand in de kantorensector samenvalt met een bovengemiddeld woningtekort. Qua woningmarktsituatie zijn de kansen voor transformatie hier het grootst. Uit het onderzoek in de pilotregio's komt naar voren dat gemeenten binnen de regio inmiddels afspraken hebben gemaakt om verdere kantoorontwikkeling te beperken. Bovendien hebben de gemeente Amsterdam en de provincie Utrecht beleidsinitiatieven genomen gericht op de herontwikkeling van leegstaande kantoren. Het transformeren van leegstaande kantoorgebouwen wordt geagendeerd in het overleg ten behoeve van de regionale verstedelijkingsafspraken. In de voorbereidingen om te komen tot de Verstedelijkingsafspraken 2010–2020 zal ik, waar dit relevant is, ervoor pleiten dat gemeenten en/of regio's hun mogelijkheden voor transformatie van leegstaande kantoren benutten.

Eventuele feitelijke afspraken over de transformatiemogelijkheden in het kader van de Verstedelijkingsafspraken hangen primair af van de voorstellen daartoe van de lokale overheden en hun partners (corporaties, ontwikkelaars).

Het blijkt dat er een sterke behoefte bestaat aan kennis over een mogelijke aanpak van transformatie, met name in de randgemeenten van de grote steden waar veel kantooruimte leegstaat. Om tegemoet te komen aan deze kennisbehoefte heeft mijn ministerie een programma van informatieoverdracht en advisering gestart dat zich richt op de transformatie van kantoren naar woningen. Dit programma wordt uitgevoerd door de Stichting Bouwresearch en SEV-Realisatie. Ondersteuning vindt plaats door partijen als VNG, Bouwend Nederland en AEDS. Gedurende dit jaar worden gemeenten, vastgoedeigenaren en bouwers benaderd om hen te informeren over de mogelijkheden van transformatie en om hun voordeel te doen met deze kennis.

2. Ondersteuning Vereniging Wonen boven Winkels Nederland

De Vereniging Wonen boven Winkels Nederland (WbW) stelt zich ten doel om de «best practices» met beleid en projecten omtrent het realiseren van woningen boven winkels uit te dragen. Daarbij gaat zij uit van de ervaringen van een aantal actieve gemeenten op dit terrein en deelt de beschikbare kennis met andere geïnteresseerden. Daarbij zijn corporaties, gemeenten, eigenaren en anderen in beeld. De Vereniging WbW heeft – samen met WWI, VNG en AEDS – een kennistraject uitgewerkt, waarvan de uitvoering plaatsvindt tot in het voorjaar van 2010. Voor dit traject heeft de Vereniging WbW een financiële bijdrage van € 93 000 ontvangen van mijn ministerie. Daarnaast heb ik aan de Vereniging WbW een aanjaagsubsidie verstrekt van € 54 000 om een aantal aanvullende activiteiten uit te voeren, gericht op de ontwikkeling van regionale netwerken.

Op het moment dat de Vereniging WbW met een uitwerking komt voor een revolving fund, kan ik hierover met haar overleg voeren. Een dergelijk voorstel heeft mij tot op dit moment nog niet bereikt.

3. Verplicht stellen zelfstandige opgang naar woningen boven winkels

De mogelijkheid en wenselijkheid tot het verplicht stellen van een zelfstandige opgang naar woningen boven winkels (bij verbouwing) is onderzocht. Dit onderzoek heeft het volgende opgeleverd.

Ooit was het gebruikelijk dat een aan de winkel gebonden woning via de winkel bereikt kon worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de woning van de winkelier. In andere gevallen is altijd een zelfstandige toegang vereist geweest. In het huidige Bouwbesluit is het voor elke woning noodzakelijk een eigen toegang te hebben. Dit geldt zowel voor nieuwe als voor bestaande woningen. Het vereiste van een afzonderlijke toegang vloeit voort uit de voorschriften voor brandveiligheid en het feit dat het brandcompartiment van de winkel nooit tevens brandcompartiment van de woning mag zijn.

De conclusie is dus dat, ingevolge het Bouwbesluit, een zelfstandige opgang of toegang voor woningen boven winkels vereist is.

4. Bezwaarmogelijkheden bewoners van bedrijventerreinen

De vraag is of het mogelijk is om de bezwaar- en beroepsmogelijkheden tegen zwaardere bedrijfsactiviteiten van mensen die verhuizen naar bedrijventerreinen in te kunnen perken. Het Kabinet heeft een standpunt op hoofdlijnen geformuleerd over de aanbevelingen van de Commissies Dekker en Elverding met betrekking tot het terugdringen van de bezwaar-/beroepsmogelijkheden in algemene zin. Ik streef ernaar om mijn standpunt over deze vraag met betrekking tot bedrijventerreinen rond september aanstaande aan u kenbaar te maken.

5. Experimenten achteraf toetsen transformaties aan bouwregelgeving

In een eerdere fase is hierover door mijn ambtsvoorgangster een toezegging gedaan, mede in het licht van de commissie Dekker. Het achteraf toetsen aan de bouwregelgeving bij transformatieprojecten van kantoren zal evenals het vorige punt betrokken worden bij mijn nadere reactie op de aanbevelingen van de commissie Dekker.

6. Onderzoek naar een Leegstandsheffing

In december 2008 heb ik u het onderzoeksrapport over Leegstand en Kraken (opgesteld door bureau Regioplan) toegestuurd. Ik heb daarbij geen inhoudelijk standpunt ingenomen ten aanzien van de onderzoeksresultaten. Het beantwoorden van vragen omtrent een eventuele leegstandsheffing en het innemen van een standpunt door het kabinet houd ik aan tot de Kamerbehandeling van het Initiatiefwetsvoorstel «Kraken en Leegstand».

Ik ga er van uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan