

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 471

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 maart 2019

Hierbij stuur ik u het rapport¹ «Maak eigenbouw betaalbaar voor middeninkomens – Financieringsinstrumenten voor coöperaties en collectieven» van het Expertteam Eigenbouw (dat in 2018 is opgegaan in het Expertteam Woningbouw).² In dit rapport gaat het expertteam in op mogelijke manieren om de toegankelijkheid van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) voor middeninkomens te bevorderen. In deze brief wordt eerst ingegaan op de bevindingen van het rapport en bevat vervolgens de beleidsreactie op het advies.

CPO voor middeninkomens

CPO biedt huishoudens een aantrekkelijke optie om zelf hun toekomstige woning vorm te geven. Zowel bij nieuwbouw als bij transformatie van bestaande bouw hebben huishoudens zo de mogelijkheid om zich als groep te organiseren en gezamenlijk verantwoordelijkheid te dragen voor de ontwikkeling van hun woningen. Doordat huishoudens hierbij ook meer kunnen sturen op de te realiseren prijs-kwaliteitverhouding biedt CPO hen de kans om de woning op hun woonwensen af te stemmen.

Huishoudens met een middeninkomen kunnen financiële belemmeringen ervaren bij de totstandkoming van een CPO-project. Het Expertteam Eigenbouw gaat in haar rapport in op de mogelijke belemmeringen en hoe deze kunnen worden weggenomen. CPO kent drie procesfasen: de initiatieffase, de planfase en de realisatiefase. Het rapport gaat kort in op de verschillende uitdagingen die bij deze fasen op kunnen treden.

Voor de initiatieffase ziet het expertteam twee mogelijkheden. Locaties voor CPO-projecten kunnen aangeboden worden door de gemeente of

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Het expertteam Woningbouw wordt uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

een reeds gevormde CPO-groep kan zelf een locatie aandragen. Mede dankzij de inzet van het expertteam en kennisdeling op dit terrein hebben veel gemeenten de afgelopen jaren CPO-projecten opgestart. Dat de gemeente vaak initiatiefnemer is, komt de ontwikkelingen ten goede, omdat zo al vroeg in het proces duidelijk is dat de gewenste ontwikkeling haalbaar is. Het expertteam stelt voor om in gemeenten waar het initiatief bij de CPO-groep ligt een financiële tegemoetkoming te organiseren. Zo kunnen deze initiatieven professionele ondersteuning inhuren om tot haalbare plannen te komen.

Als het CPO-initiatief vervolgens de planfase bereikt, schieten deelnemers vaak zelf een deel van de plankosten voor. Dit kan voor sommige huishoudens een belemmering vormen. Enkele provincies bieden om deze reden kortlopende leningen om de planfase te financieren. Het expertteam geeft aan dat positieve ervaringen zijn opgedaan met dergelijke voorfinancieringsregelingen. Het expertteam ziet ook interesse bij marktpartijen om financiering voor de planfase aan te bieden. Op dit moment bestaan er echter geen financieringsmogelijkheden in de markt, omdat in de planfase sprake is van relatief grote onzekerheden. Het expertteam constateert dat een garantieregeling van het Rijk het aantrekkelijker kan maken voor marktpartijen om voorfinanciering aan te bieden.

Wanneer een project de realisatiefase bereikt, hebben initiatiefnemers toegang tot reguliere hypotheekverstrekking. In deze fase zijn er geen grote onzekerheden meer, waardoor huishoudens een hypotheek kunnen aanvragen met hun te bouwen nieuwbouwwoning als onderpand. Het Expertteam Eigenbouw ziet echter belemmeringen voor de huishoudens met een inkomen tussen de € 30.000 en € 40.000. Volgens het expertteam kan de Starterslening mogelijk uitkomst bieden voor deze inkomensgroep. In diverse gemeenten bestaat de mogelijkheid voor starters om een Starterslening aan te vragen. Enkele gemeenten bieden daarnaast ook de «ikbouwbetaalbaar» variant aan, die toegespitst is op nieuwbouw. Het expertteam ziet ook een rol voor de Starterslening bij wooncoöperaties.

Beleidsreactie

Dankzij de inzet van het expertteam hebben veel gemeenten de afgelopen jaren succesvol ervaring opgedaan met het aanbieden en begeleiden van CPO-locaties. Het kabinet verwacht dat gemeenten hierdoor veel kennis hebben ontwikkeld en hierdoor in staat zijn om CPO-projecten tot een succes te maken. CPO heeft zich zodoende ontwikkeld tot een aantrekkelijke bouwstroom die huishoudens die dat wensen de kans biedt om hun woning naar eigen wens te realiseren.

Het expertteam heeft op basis van haar samenwerking met diverse gemeenten veel inzicht opgedaan in de mogelijke belemmeringen die middeninkomens kunnen ervaren bij CPO en deze in het rapport inzichtelijk gemaakt. Het kabinet dankt het Expertteam Eigenbouw voor deze analyse van de mogelijke belemmeringen die middeninkomens ervaren bij participatie in CPO-projecten.

Het kabinet zet zich in voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. Om deze reden stimuleert het kabinet de ontwikkeling van innovatief aanbod van initiatieven die wonen en zorg combineren voor ouderen met een lager of middeninkomen. De Minister van VWS en ik hebben hiervoor een stimuleringsregeling ingesteld die financiering biedt voor bewoners-initiatieven. Dit biedt kansen voor CPO-projecten voor senioren. De regeling wordt dit voorjaar opengesteld.

Het kabinetsbeleid voor wooncoöperaties richt zich op huurders van corporatiewoningen onder de toewijzingsgrens. Hoewel het ook mogelijk is om een wooncoöperatie te vormen met woningen die individueel zijn gekocht is de meest voorkomende vorm collectieve koop. Hierbij koopt een vereniging de woningen en niet de individuele huishoudens. De starterslening uitbreiden, zoals geadviseerd door het Expertteam, is hiervoor geen geschikt instrument omdat het zich richt op individuele koop. Voor wooncoöperaties wordt er een stimuleringsregeling uitgewerkt met een budget van € 2,5 mln. Ook is er de mogelijkheid voor corporaties en gemeenten om bij te dragen aan wooncoöperaties door gebruik te maken van de zogenaamde BV-constructie.³

Uiteraard ben ik van mijn kant bereid om het huidige Expertteam Woningbouw in te blijven zetten om gemeenten te adviseren bij het vormgeven van CPO-projecten. Enkele gemeenten experimenteren nu samen met het expertteam met een «Zelfbouwregister», dat kan helpen om de lokale vraag in kaart te brengen en dit te verbinden aan het potentiële aanbod. Op basis van de ervaringen die hiermee worden opgedaan kunnen ook andere gemeenten dit instrument benutten voor hun eigen lokale woningmarkt. De mogelijkheden voor en vraag naar CPO zullen op regionaal niveau sterk uiteenlopen. Ook de doelgroep voor eventuele CPO-ontwikkelingen zal per gemeente of project verschillen. Om deze reden ziet het kabinet met name een rol voor de gemeenten om na te gaan of er binnen hun lokale woningmarkt behoefte is aan CPO en op welke inkomensgroepen aanbod van CPO-projecten dient te worden afgestemd. De gemeente kan er desgewenst ook voor kiezen om gericht extra ondersteuning in de vorm van een lening of subsidie te bieden aan middeninkomens. De inzichten en ervaringen die het expertteam opdoet bij het Zelfbouwregister kunnen hierbij worden benut.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

³ Op de website van Platform31 zijn diverse publicaties over deze constructie te vinden.