



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Woningcorporaties en eigenbouw

Expertteam Eigenbouw

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Welke rol kan een corporatie spelen bij eigenbouw?

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) streeft naar een vrij toegankelijke woningmarkt die aansluit bij de woonwensen van mensen. Belangrijke aspecten zijn de veiligheid en gezondheid van gebouwen, energie besparen en leefbaarheid in steden en dorpen. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland geeft uitvoering aan dit beleid o.a. met het Expertteam Eigenbouw.

Woningbouwcorporaties hebben misschien nog niet stilgestaan bij de mogelijkheid om projecten te realiseren via eigenbouw of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Inmiddels ontwikkelt de woningmarkt zich van een aanbod- naar een vragersmarkt. Daardoor zal de positie van bewoners sterker worden. Eigenbouw biedt voordelen voor bewoners én voor corporaties. Corporaties combineren hun ervaring als professioneel opdrachtgever in de bouw met die als bewonersgericht beheerder. Dit geeft hen een goede uitgangspositie als partner (op maat) bij eigenbouw.

Corporaties hebben als kerntaak de doelgroep te voorzien van huisvesting en maatschappelijk vastgoed. Deze taak kan goed gecombineerd worden met een sterke betrokkenheid van bewoners bij hun toekomstige woning.

Het hoofddoel voor corporaties om aan de slag te gaan met eigenbouw is het bieden van keuzevrijheid aan huurders en kopers. Inspraak van toekomstige bewoners in hun nieuwe woning leidt tot tevreden bewoners, een sterke sociale cohesie en mooie woningen.

Stadsvernieuwing

Eigenbouw, gecombineerd met afstoten van delen van de woningvoorraad, kan worden ingezet als strategie in de wijkaanpak.

Herstructurering

Bij de herstructurering van bestaande wijken – zowel door nieuwbouw als door renovatie – kan afstemming tussen het programma van de corporatie – de wensen van diverse bewoners soms ingewikkeld zijn. Wanneer bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de vormgeving of de realisatie van hun huis, kan dit overeenstemming over de aanpak bevorderen. Een voorbeeld hiervan is de ingrijpende aanpak van de Bloemenbuurt in Eindhoven. Hier zijn zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd via collectief opdrachtgeverschap (CPO). De optie voor CPO heeft hier het proces versneld en is er een grotere consensus en klanttevredenheid ontstaan.

Naast het bieden van deze keuzevrijheid versterkt eigenbouw, vooral bij collectieve eigenbouw (CPO), de binding met de buurt en de woning. Ongeveer 10% van de corporaties heeft ervaring met eigenbouw. Onlangs is een deel van deze projecten onderzocht, met als doel de hier opgedane kennis breder te verspreiden^a. De rode draad uit de geanalyseerde projecten is dat traditionele en nieuwe doelgroepen een kans krijgen in eigenbouw, Van lagere tot modale inkomens tot creatieve pioniers en wonen in combinatie met werken. Bovendien genereren starterscomplexen, klushuizen en betaalbare eigenbouw nieuwe opties voor de huidige uitdagingen in de volkshuisvesting, zoals het verantwoord afstoten van bezit in te eenzijdige wijken of doorstroming van huurders die niet (meer) behoren tot de doelgroep. CPO en eigenbouw hebben namelijk praktische voordelen. Het bevordert de consensus over de aanpak van (herstructurerings) projecten en het bevordert de investeringen (zowel kapitaal als arbeid) van de (toekomstige) bewoners.

Corporaties kunnen vanuit verschillende invalshoeken en in allerlei gradaties een rol spelen bij de realisatie van eigenbouw. Daarbij zijn de volgende hoofdrichtingen te onderscheiden:

- 1 de rol van corporaties in de stadvernieuwing;
- 2 de rol van corporaties als adviseur/projectleider en eventuele 'achtervang' bij individuele of collectieve eigenbouw.

Waarom en wanneer kunnen corporaties overgaan tot eigenbouw? Welke stappen zijn daarbij te zetten? En welke regelgeving geldt daarbij?

^a Stella Blom, Mia Dieters, Martin van der Gugten, 'Eigenbouw: kansen voor corporaties, een kwalitatief onderzoek naar ervaringen van woningcorporatie' DSP-groep 2012.

Klushuizen

In Rotterdam en een aantal andere steden worden sinds enkele jaren onverbeterde panden in eigendom van de gemeente of corporatie verkocht. Tegenover een lage verkoopprijs staat dat de koper (meestal niet de oorspronkelijke huurder) zich contractueel verplicht om een renovatie uit te voeren. De verkoopprijs van de woning wordt voornamelijk bepaald door de taxatiewaarde na renovatie, verminderd met de renovatiekosten. Meer hierover is te vinden in de factsheet 'Klushuizen' van het Expertteam Eigenbouw.

Tijdelijke verhuur met afbouw door bewoners

Een variant op de verkoop als klushuis kan zijn het tijdelijk overdragen van een kantoorpand of ander vastgoed in corporatiebezit aan een groep bewoners. Een dergelijke stichting Tijdelijk Beheer neemt de aanpassing en exploitatie van het gebouw dan over. Door veranderende marktomstandigheden kan het voorkomen dat de herontwikkeling van vastgoed tijdelijk moet worden uitgesteld.

Dit is het geval bij het zogenoemde ACTA-gebouw in Amsterdam-West. Binnenkort zal de Rijksregelgeving (Omgevingswet en Leegstandswet) aansluiten, daarmee wordt tijdelijke bestemming en tijdelijke verhuur mogelijk voor een periode van 10 jaar in plaats van 5 jaar. Daarnaast bepaalt het Bouwbesluit 2012 dat bij de ombouw van bestaande gebouwen oorspronkelijke gebouwdelen getoetst moeten worden op het verbouwniveau.

Sloop en/of uitgifte van bouwkvavels

Een andere vorm van eigenbouw via corporatiebezit is het uitgeven van bouwkvavels (bij voorkeur via de gemeente) na sloop van

voormalige sociale huurwoningen. Deze oplossing wordt soms toegepast in krimpgebieden, zoals door de corporatie Wooncom in Emmen. Bij lage grondprijzen en een traditie van zelfwerkzaamheid in de bouw kan deze aanpak ook perspectief bieden voor corporatie-huurders. Daarnaast kunnen gronden die de corporatie voor andere doelen heeft verworven uitgegeven worden als bouwkvavels voor inkomensgroepen buiten de doelgroep (activiteit buiten DAEB). Voorwaarde hierbij is dat de gronden verworven zijn zonder subsidie of geborgde leningen. Uitgifte van bouwkvavels kan een logische stap zijn in een markt waar grootschalige ontwikkeling van huurwoningen geen perspectief (meer) biedt.



Corporaties en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Steun aan bewonersgroepen en mede-opdrachtgeverschap

Een vorm van betrokkenheid van de corporatie bij CPO-projecten wordt vaak aangeduid met 'achtervang'. Hier ligt het initiatief en de opdrachtrol voor het project geheel bij de toekomstige bewoners. In de aanloopfase van dit soort projecten speelt de corporatie in financiële zin geen rol. Er kunnen door provincies of gemeenten startsubsidies beschikbaar gesteld worden voor CPO-projecten, zogenaamde CPO Plankostenfondsen.

Een formule waarin corporaties bij nieuwbouw in CPO een rol kunnen spelen is het zogenoemde mede-opdrachtgeverschap. Dit is aan de orde bij combinaties van zowel (sociale) huurwoningen en koopwoningen. Corporaties nemen dan bijvoorbeeld de verkoop en

begeleiding van een CPO-project op zich, of bouwen specifiek een aantal woningen in de huursector. In het kader van CPO-projecten, mits ontwikkeld op eigen grond, kan een corporatie zich garant stellen voor de realisatie van het complex. In feite is de corporatie dan mede-ontwikkelaar in een project. Dit kan betekenen dat woningen die bij oplevering niet verkocht zijn in exploitatie worden genomen als sociale huurwoning. Mochten er bewoners afvallen in het proces, of krijgen ze een deel van de woningen niet verkocht, dan neemt de corporatie de overgebleven woningen af en ontwikkelt ze zelfstandig of als onderdeel van het collectief. Corporaties beperken hiermee het risico voor de groep en maken zo het project financieel haalbaar. De betrokkenheid van een corporatie kan aanleiding zijn om met het project maatschappelijke doelen te formuleren.



Starterslening en Koopgarant

Het bieden van huisvesting voor jongeren is essentieel in veel kleine kernen. Jongeren kunnen het voorzieningenniveau en het gemeenschapsleven een impuls geven. Ook in de steden is de vraag naar starterswoningen groot. Inmiddels hebben diverse bouwgroepen van jongeren projecten gerealiseerd in CPO. De gemeente kan bouwgrond beschikbaar stellen, indirect via bestemmingsplannen en/of direct door grondverkoop. Ook kan de gemeente of provincie (zoals hiervoor aangegeven) de CPO-bouwplanontwikkeling subsidiëren of begeleiden. Verder kan een terugkoopregeling worden afgesproken. Hierbij delen verkoper en (bij voorbeeld) de corporatie via Koopgarant de meer- of minderopbrengst ten opzichte van de aankoopprijs. Hierdoor kan de woning opnieuw worden aangeboden aan starters. Deze Koopgarantregeling is een methode om de woningen betaalbaar te houden. Een alternatief voor Koopgarant is de Starterslening. Hierbij wordt een gereduceerd rentetarief voor de lening vastgesteld. Naarmate het inkomen van de bewoner groeit, stijgt de rente. Beide regelingen zijn gericht op het bereikbaar maken van koopwoningen voor starters, ook in de eigenbouw. Zij kunnen door corporaties worden ingezet in projecten van medeopdrachtgeverschap. Voor overige projecten kunnen kopers hiervoor eventueel een beroep doen op de gemeente voor een starterslening.

Uitgangspunten

Corporaties kunnen een rol spelen bij de bouw of verbetering van betaalbare woningen in collectief opdrachtgeverschap.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- eigenbouwprojecten vinden plaats op gronden of in vastgoed in bezit van de corporatie;
- een corporatie een project in collectief opdrachtgeverschap trekt of ondersteunt kan zij een deel van de woningen doorexploiteren als sociale huurwoning;
- corporaties houden zich niet bezig met projectontwikkeling in de vrije (huur of koop)sector;
- ondersteuning van eigenbouwers is tijdelijk: indien via de corporatie startersleningen worden verstrekt neemt de bijdrage af bij inkomensgroei van de bewoners.

Deze uitgangspunten hangen samen met het landelijk (en Europese) beleidskader.

Staatssteun

In afwachting van de herziene Woningwet zijn de kerntaken van corporaties vastgelegd in de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang' (DAEB) toegelaten instellingen volkshuisvesting (BZK, van kracht per 1 januari 2011).

De kerntaken zijn in grote lijnen:

- het (doen) huisvesten van personen voor wie het door inkomen of andere omstandigheden moeilijk is om een andere woning te vinden. Hierbij geldt een maximale inkomensgrens;
- het (via bouw en/of verhuur) realiseren van woningen met huren tot aan de huurtoeslaggrens;
- het bijdragen aan de leefbaarheid in wijken.

Deze taakomschrijving voor DAEB vloeit voort uit de Europese regelgeving. Hierin is vastgelegd onder welke voorwaarden staatssteun is toegestaan. Voor individuele of collectieve eigenbouw betekent dit het volgende:

- staatssteun voor het ontwikkelen en aankopen van (C)PO in koop- en dure huurwoningen is niet toegestaan;
- verwervingskosten voor (C)PO door corporaties kunnen alleen met door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd geld worden gefinancierd, mits het huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens betreft (€ 699,48 per maand in 2014);
- de ontwikkeling van duurdere (huur- of koop-)woningen kunnen corporaties alleen realiseren zonder staatssteun.

Los van de vraag of er sprake is van staatssteun, is in de BZK regelgeving namelijk vastgelegd dat corporaties niet mogen bankieren. Dat wil zeggen, ze mogen geen middelen aantrekken die vervolgens aan derden, zoals bewoners, worden uitgeleend. Een corporatie mag dus niet zondermeer aanloopkosten van een project voorfinancieren.

Voorfinanciering is alleen toegestaan als de corporatie eigenaar is van de grond dan wel de woningen, en wanneer een groep kopers in de gelegenheid wordt gesteld om in het kader van (c)po woningen te (her)ontwikkelen en tevens actieve betrokkenheid heeft bij de herontwikkeling. Oftewel in de – hiervoor beschreven – situatie van medeopdrachtgeverschap.

Ook voor het verstrekken van startersleningen en Koopgarant geldt dat dit alleen mogelijk is als de corporatie eigenaar is van de grond en/ of de woningen.

Wel kan de corporatie bij CPO-projecten als achtervang optreden als kopers de woning niet afbouwen dan wel afhaken. In dat geval mag de corporatie de woning(en) verwerven ten behoeve van verhuur (zie hiervoor passage over Staatssteun met betrekking tot de verwerving).

Aanbevelingen

De volgende aandachtspunten komen voort uit een analyse van de gerealiseerde projecten:

- bepaal binnen het werkgebied mogelijkheden, locaties en doelgroepen voor CPO;
- toets de uitgangspunten van het project aan de vigerende (Rijks)regelgeving;
- stel op voorhand doelen en randvoorwaarden vast, waardoor de rol van de corporatie helder wordt (verwachtingsmanagement);
- investeer in draagvlak en professionele begeleiding bij het project;
- leg afspraken over financiering en toepassing van regelgeving vast;
- zorg voor een goede voorbereiding, transparant overleg en snelle terugkoppeling.

Contact

Het Expertteam Eigenbouw vergroot de bekendheid van eigenbouw en helpt gemeenten in de opzet en uitwerking van beleid en projecten. Het Expertteam Eigenbouw bestaat uit deskundigen vanuit gemeenten en de marktsector met kennis en ervaring op het gebied van eigenbouw. Gemeenten kunnen gebruik maken van hun specifieke expertise.

Bel 088 – 042 42 42 en vraag naar Expertteam Eigenbouw of mail naar eigenbouw@rvo.nl.

Interessante websites

- Symposium rol corporaties bij collectief bouwen. www.aedes.nl
- Eigenbouw: kansen voor corporaties. www.expertteameigenbouw.nl
- www.iceb.nl
- www.rijksoverheid.nl
- Kamerbrief woningcorporaties, staatssteun en concept-regels www.rijksoverheid.nl
- Over Staatssteun en DAEB www.europadecentraal.nl
- Atrivé www.socialeverhuurdershaaglanden.nl
- Hoofdlijnen van de AMvB m.b.t. de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting www.parlementairemonitor.nl

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
F +31 (0) 88 602 90 23
E eigenbouw@rvo.nl
www.rvo.nl/eigenbouw

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | november 2014
Publicatienummer: RVO-073-1401/FD-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO.nl werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO.nl is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken.