

ANTWOORD

VAN GEDEPUTEERDE STATEN

OP VRAGEN VAN

K. Bouchtaoui (VVD)

(d.d. 22 juni 2020)

Nummer

3637

Onderwerp

Mogelijk maken CPO-initiatieven

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragensteller

In ons coalitieakkoord "Elke dag beter. Zuid - Holland." is de ambitie beschreven de woningbouw te versnellen, zodat al onze inwoners een passende en betaalbare woning kunnen vinden. De maatschappelijke urgentie met betrekking tot wonen in onze provincie is onverminderd sterk. Ondanks de inspanningen van onze provincie en diverse partijen blijven de wachtlijsten voor sociale huurwoningen groeien, neemt de druk op het middensegment toe en blijft realisatie van nieuwe woningen achter. De laatste ontwikkeling is dat de coronacrisis de nieuwbouw afremt. Het nieuwe normaal brengt ons wellicht een toekomst waarin je niet alleen in je woning leeft, maar ook werkt. De omstandigheden op de woningmarkt worden er dus niet makkelijker op. Des te belangrijker dat er woningen worden gerealiseerd waar woningzoekenden behoefte aan hebben. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een instrument dat woningzoekenden de mogelijkheid biedt om zelf hun toekomstige woning vorm te geven. Onlangs ben ik op werkbezoek geweest bij een dergelijk initiatief in Waddinxveen (CPO de Vrijheid). Daarbij kwam goed naar voren dat de juiste woning maatwerk is en dat een CPO dit maatwerk mogelijk maakt. Het initiëren van CPO-projecten wordt ondersteund door het ministerie van BZK, zoals te lezen is in de brief van minister Ollongren aan de Tweede Kamer van 4 maart jl. De minister geeft in die brief aan dat CPO-projecten een manier zijn om in betaalbare zelfbouw voor de middeninkomensgroepen te voorzien. Het ministerie van BZK wil die betaalbare bouw bevorderen.

Het realiseren van een CPO begint met een locatie. Die kan worden aangeboden door de gemeente, maar een reeds gevormde CPO-groep kan ook zelf een locatie aandragen. Bij de volgende stap kan de provincie de helpende hand bieden. Als het CPO-initiatief de planfase bereikt zijn er namelijk plankosten. Dit is een belemmering voor het CPO in Waddinxveen en mogelijk schrikt dit ook andere CPO-initiatieven in onze provincie af. Op dit moment bestaan er geen financieringsmogelijkheden in de markt, omdat in de planfase sprake is van relatief grote onzekerheden. Er zijn daarom provincies die kortlopende leningen of een subsidie bieden om de planfase te financieren.

Het mogelijk maken van initiatieven die doorstroming op de woningmarkt bevorderen zorgt voor een beter functionerende woningmarkt. De VVD-fractie zet zich in voor een passende woningvoorraad waarbij de juiste woning op de juiste plek de focus heeft.

Het mogelijk maken van CPO-initiatieven is daarom een van de oplossingen die we kunnen inzetten voor een goede doorstroming op onze woningmarkt.

1. *Herkent u de behoefte aan juiste huisvesting van specifieke doelgroepen in onze provincie?*

Antwoord

Ja, deze herkennen we.

2. *Hoe kijkt u ernaar dat woningzoekenden (binnen de wettelijke kaders) samen bepalen hoe hun nieuwe woning vormgegeven wordt en de volledige zeggenschap over de realisatie van deze woningen krijgen?*

Antwoord

Zolang dit binnen de wettelijke kaders plaatsvindt, vinden wij dit een mooie toevoeging aan het woningaanbod voor/door mensen die een specifieke behoefte hebben. Over het algemeen echter betreffen dit lokale initiatieven, waar wij als provincie geen directe contacten mee onderhouden.

3. *Bent u ook van mening dat CPO de doorstroming kan bevorderen door het aanbieden van woningen in het laag- en middensegment, waarin op dit moment te weinig aanbod is in onze provincie?*

Antwoord

We hebben geen gegevens over de inkomens van deelnemers aan CPO, waardoor we niet kunnen beoordelen of CPO een bijdrage levert aan de doorstroming. Tot nu toe zijn er, bij ons weten, vanwege de beperkte omvang van het aantal CPO-initiatieven nog geen onderzoeken die dit kunnen bevestigen, noch ontkennen. CPO betreft echter nog steeds een nichemarkt. We weten wel dat CPO bouwen in zijn algemeenheid niet sneller is dan reguliere bouw.

4. *Ziet u in dat het aantal senioren dat op zoek is naar een levensloopbestendige woning toeneemt? Hiermee is er een tekort aan goede huisvesting voor senioren.*

Antwoord

Ja, uit de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 (ABF Research, 2020) komt naar voren dat volgens het WoonOnderzoek Nederland (WoON) binnen onze provincie veel ouderen in 2018 actief op zoek zijn naar een andere woning (vragers in de markt). Of zij daarbij een levensloopbestendige woning zoeken, blijkt niet uit dit onderzoek. Wel neemt volgens WoON onder invloed van de vergrijzing het aantal mensen een matige tot slechte gezondheid en met één of meer mobiliteitsbeperkingen toe. In die zin is het logisch om te veronderstellen dat de vraag van ouderen naar levensloopbestendige woningen ook toeneemt. Er zijn ook andere bouwvormen dan CPO, die kunnen bijdragen aan de toename van levensloopbestendige woningen.

5. *Doorstroming van senioren, die nu veelal in een koop-eengezinswoning wonen, naar een voor hen geschikte woning creëert ruimte op de woningmarkt. Herkent u dit?*

Antwoord

Ja, uit WoON blijkt dat 51% van alle 65 tot 85-jarigen en 36% van alle 85-plussers in 2018 in een eengezinswoning woont, van wie ongeveer twee derde respectievelijk de helft in een koopwoning. Verder blijkt daaruit dat ouderen nog steeds naar verhouding tot andere leeftijdsgroepen weinig verhuizen en minder verhuiscapaciteit hebben. Onder invloed van de vergrijzing kan er juist ook minder doorstroming op de woningmarkt komen. Dit wordt bevestigd in het DEMOS-artikel *Hoe vergrijzing de woningmarkt beïnvloedt* (Eskinasi, 2019) en de PBL-publicatie *Uitstroom van ouderen uit de woningmarkt* (Eskinasi, 2018).

6. *Bent u bereid met gemeenten zoals Waddinxveen en het Rijk te bekijken hoe u samen CPO-initiatieven inhoudelijk en/of financieel verder kan helpen in onze provincie?*

Antwoord

Zoals u weet is het onderwerp Collectief Particulier Opdrachtgeverschap eerder aan de orde gekomen in mijn brief van 10 maart 2020 (Ons kenmerk: PZH-2020-73096s436, DOS-2017-0004230), n.a.v. de vragen die Statenlid Van Sandick-Sopers (CDA) gesteld heeft tijdens de vergadering van de commissie Ruimte, Wonen en Economie van 12 februari jl. In deze brief is opgenomen dat:

“De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. De rol van de provincie hierin is om samen met de woningmarktregio's te voorzien in voldoende plancapaciteit voor de juiste woningen op de juiste plek en waar mogelijk de realisatie hiervan te versnellen.

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap gaat het om lokale initiatieven. De provincie heeft tot nu geen signalen ontvangen dat collectieve initiatieven niet kunnen participeren in Zuid-Holland. Mochten er nieuwe ontwikkelingen zijn, zal ik onderzoeken of de provincie hier van toegevoegde waarde kan zijn. Waar mogelijk zal ik ook collectieve initiatieven ter sprake brengen in gesprek met de woningmarktregio's en bestuurlijke tafels”.

Deze tekst is nog steeds van kracht en voorsnog zien wij hier geen provinciale rol weggelegd.

7. *Wilt u bekijken hoe CPO-initiatieven in Zuid-Holland de nodige financiële hulp kunnen krijgen van de provincie Zuid-Holland?*

Antwoord

Wij hebben hier geen financiële middelen voor beschikbaar.

Den Haag, 7 juli 2020

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit