



motivaction

research and strategy

**(kantoor) transformatie en eigenbouw:
opinieonderzoek onder gemeenten**



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Achtergrond, doel- en probleemstelling

Pagina 3



Conclusies

Pagina 6



Methode en opzet

Pagina 7



Resultaten

Pagina 11



Bijlagen

Pagina 62



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna te noemen BZK), in naam van Anke Stapels, heeft Motivation International B.V. onderzoek uitgevoerd naar de behoeften van gemeenten ten aanzien van de transformatie van leegstaande kantoorruimte en maatschappelijk vastgoed naar woningen, het stimuleren van de verschillende vormen van eigenbouw van woningen en het voorkomen van planschade.

Hiernaast biedt het onderzoek inzicht in de bekendheid van en beeldvorming rond de landelijke expertteams die zich met deze problematiek bezig houden en in kaart te brengen.

Eigenbouw staat sinds enige jaren op de agenda als manier om burgers meer zeggenschap te geven over hun eigen woning. Het percentage woningen dat in een vorm van eigenbouw ontwikkeld wordt is fors gestegen, maar het Expertteam Eigenbouw ziet kansen om nog meer woningen door particulieren zelf te laten ontwikkelen, of het nu gaat om het laten bouwen van een woning op een vrije kavel, het aanpakken van kluswoningen of collectieve vormen van eigenbouw. Daarbij spelen gemeenten een grote rol, vandaar dat het belangrijk is om na te gaan waar hun behoefte ligt op dit terrein.





Kantorenleegstand is weliswaar het meest pregnante leegstandsissue in Nederland, maar inmiddels strekt de transformatieopgave zich ook uit naar andere vormen van vastgoed. De transformatieopgave is de afgelopen 10 jaar niet alleen veel groter geworden, maar ook veel diverser. Dat betekent dat nu eigenlijk elke Nederlandse gemeente er in meer of mindere mate mee te maken heeft. De meeste leegstaande kantoorruimtes concentreren zich in (rand)stedelijke gemeenten, maar ook landelijke en suburbane gemeenten hebben inmiddels met verschillende vormen van leegstand te maken. En het zijn ook juist deze gemeenten waar vaak een streep is gezet door nieuwbouwplannen, hetgeen mogelijk planschade tot gevolg heeft. De focus ligt in dit onderzoek dan ook niet alleen op leegstand van kantoren, maar ook op de transformatie van bijvoorbeeld scholen, verzorgingshuizen en kerken naar woningen. De transformatie van winkelvastgoed en agrarisch vastgoed valt buiten de scope van dit onderzoek.



Het ministerie van BZK heeft zich de afgelopen jaren hard gemaakt voor het ondersteunen van gemeenten in het op een effectieve wijze omgaan met hun transformatieopgave, het stimuleren van eigenbouw dan wel het voorkomen van planschade. Hiervoor heeft het ministerie twee expertteams (transformatie en eigenbouw) en een juridische expertpool ter voorkoming van planschade in het leven geroepen. Hoe bekend zijn deze drie teams echter bij de betrokken gemeenteambtenaren? En welke kennis en ondersteuning hoopt men via de teams te krijgen en op welke manier? Hierbij is het interessant om na te gaan hoe gemeenten de huidige communicatiemiddelen van de expertteams/expertpool waarderen. En dan niet alleen die gemeenten die reeds kennis gemaakt hebben met de teams, maar juist ook degenen waarbij dit nog niet het geval is.



Doelstelling

De vierledige doelstelling van dit onderzoek is als volgt:

1. *Het in kaart brengen van de behoeften, ervaringen, gesignaleerde uitdagingen en problemen van de Nederlandse gemeenten ten aanzien van de transformatie van leegstaande kantoorruimte en maatschappelijk vastgoed naar wonen, het stimuleren van de verschillende vormen van eigenbouw van woningen, alsmede de behoeften ten aanzien van het voorkomen van planschadeprocedures.*
2. *Het bepalen van de bekendheid en waardering van de landelijke expertteams/expertpool die in het leven zijn geroepen om de gemeenten inhoudelijk te ondersteunen bij transformatie van vastgoedobjecten, stimulering van eigenbouw en planschaderisico's.*
3. *Kansen signaleren hoe de expertteams/expertpool (nog) beter kunnen inspelen op de behoeften van gemeenten, zowel met betrekking tot inhoudelijke ondersteuning als de door de teams gebruikte communicatiemiddelen.*
4. *Aanknopingspunten bieden om nader in contact te treden met gemeenten die hier behoefte aan hebben.*



Kernconclusie

De gemeenten die hebben samengewerkt met een Expertteam zijn hierover over het algemeen positief of zelfs zeer positief. Bij de andere gemeenten zijn er een aantal drempels te signaleren voor samenwerking met de Expertteams. Onbekendheid met de teams is slechts één van die drempels. Belangrijker zijn de perceptie dat transformatie naar woningbouw in hun gemeente niet speelt en dat zij ten aanzien van eigenbouw zelf reeds voldoende kennis in huis hebben. Daarnaast speelt bij veel gemeenten het gevoel mee dat de Expertteams als “Haagse” rijksambtenaren hun eigen lokale situatie en specifieke behoeften onvoldoende kennen.



Algemeen: beide Expertteams

Meer dan de helft van de gemeenten is niet bekend met de Expertteams, dit geldt in 55% van de gemeenten voor het team Kantoortransformatie en in 59% van de gemeenten voor het team Eigenbouw.



Gemeenten geven aan dat zij “Den Haag” en de Rijksoverheid letterlijk en figuurlijk ver verwijderd ervaren van hun eigen regio en specifieke context. Dit geldt in het bijzonder voor de kleinere gemeenten. Veel gemeenten achten hun eigen situatie en problematiek uniek en anders dan in de rest van Nederland. Van een landelijk Expertteam verwachten zij dat deze hun regio en hun specifieke behoeften niet of onvoldoende kent. Daarom gaan velen van hen liever bij gemeenten in de regio te rade of zoeken zij naar kennis en expertise in hun eigen organisatie of bij gespecialiseerde adviesbureaus.



Algemeen: beide expertteams (vervolg)

In de behoeften die gemeenten hebben valt op dat zij niet in de eerste plaats op zoek zijn naar operationele ondersteuning, bijvoorbeeld ten aanzien van bestemmingsplanwijziging. Zij hebben het gevoel dat er binnen hun organisaties reeds voldoende praktische expertise aanwezig is. Men heeft meer behoefte aan procesmatige kennis en strategisch advies: hoe richt je een transformatieproces nu eigenlijk in? Komen tot een goede vorm van samenwerking, zowel binnen de gemeenten als extern met ontwikkelaars, eigenaars en particulieren is daarbij essentieel. Hoe krijg je partijen op één lijn? Hoe werk je als verschillende afdelingen binnen één gemeente goed met elkaar samen om bijvoorbeeld CPO van de grond te krijgen? Hoe overtuig je onwillige vastgoedeigenaren of collega's met koudwatervrees van de meerwaarde van je plannen? De breed gedragen behoefte aan inspirerende *best practices* kan ook in dat licht worden gezien.

Hiernaast hebben gemeenten behoefte aan strategische inzichten. Bijvoorbeeld: wanneer is het in gang zetten van een transformatie of eigenbouwproject kansrijk? Zijn deze ook in een gemeente die krimpt/vergrijsst toch van de grond te krijgen en zo ja: wat voegen ze toe aan de bestaande woningvoorraad?

In de samenwerking met de Expertteams valt op dat gemeenten behoefte hebben aan laagdrempelige vormen van contact. Het liefst in een vorm van een face to face gesprek of door een presentatie van de teams tijdens regionale bijeenkomsten. Hiernaast spelen de websites van beide teams een grote rol.



Expertteam kantoortransformatie

Opvallende uitkomst is dat de meeste gemeenten de transformatieopgave van maatschappelijk vastgoed vaker noemen en deze gemiddeld genomen als urgenter zien dan de transformatie van leegstaande kantoren. Gezien de onderzoekspopulatie is deze uitkomst te begrijpen. Er zijn meer kleine gemeenten dan grote in Nederland en waar de kantorenvorraad van Nederland zich concentreert in en rond de grote steden hebben met name kleinere gemeenten te maken met leegstaand maatschappelijk vastgoed als scholen, verzorgingshuizen en bijvoorbeeld een politiebureau.

De belangrijkste reden voor gemeenten om de Expertteams niet in te zetten is de gedachte dat zij geen transformatieopgave *naar woningbouw* hebben. De lokale woningmarkt is dusdanig zwak dat zij weinig heil zien in transformatie.

Planschade

Zowel bestemmingsplanwijziging voor eigenbouw en transformatie als planschade worden door de deelnemende gemeenten als belangrijke issues gezien. De onbekendheid met de expertpool planschade (77% onbekendheid) is echter een groter probleem bij het gebruik maken hun diensten dan bij de beide Expertteams.



Expertteam eigenbouw

Eigenbouw staat bij de deelnemende gemeenten beter op de kaart dan transformatie. 30% geeft aan al concrete projecten op dit terrein te hebben lopen, bij transformatie is dit slechts 15%.

Ten aanzien van kaveluitgifte geven gemeenten aan de kennis grotendeels wel in huis te hebben. Een gebrek aan geschikte locaties voor uitgifte is eerder een probleem dan een gebrek aan kennis. Anders is dit bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Deze vorm van eigenbouw wordt door veel gemeenten als een zeer interessante en vernieuwende optie gezien, maar hierbij is meer expertise zeer welkom. Het Handboek CPO is dan ook het meest gewaardeerde product van het Expertteam. Klushuizen worden ook als interessant gezien, maar (vooralsnog) wel iets dat vooral interessant is op voor de grotere steden.

Ook voor eigenbouw geldt dat gemeenten in eerste instantie aangeven het gevoel te hebben intern te beschikken over veel kennis en/of experts waar ze bij kunnen aankloppen. Wanneer wordt doorgevraagd, blijken gemeenten wel degelijk aan te lopen tegen moeilijkheden bij de totstandkoming van eigenbouw:

Intern lopen met name de grotere gemeenten aan tegen het groot aantal afdelingen dat met eigenbouw te maken heeft. Daarnaast is het voor meerdere gemeenten een uitdaging om de communicatie met particulieren te optimaliseren. Het thema eigenbouw is voor veel gemeenten relatief nieuw en het contact met particulieren nog geen vanzelfsprekendheid.



Kwantitatieve fase

Voor het onderzoek is gekozen voor een combinatie van verkennend kwantitatief onderzoek en daarop aansluitend verdiepend kwalitatief onderzoek. Het kwantitatief onderzoek is uitgevoerd middels een online webenquête onder de bij de thema's betrokken gemeenteambtenaren van de Nederlandse gemeenten. In onderstaande tabel staat de respons.

Thema	Benaderd	Deelgenomen
Alleen Transformatie	168	8
Alleen Eigenbouw	118	7
Transformatie en Eigenbouw	252	61
Totaal	538	76

Kwalitatieve fase

Een kwalitatief onderzoek door middel van telefonische interviews met 14 gemeenteambtenaren. Deze fase heeft verdieping gegeven op de resultaten uit het kwantitatieve onderzoek. Het heeft de mogelijkheid geboden door te vragen naar de ervaringen met de het Expertteams en de behoeften die er bij gemeenten leven.

	Transformatie	Eigenbouw
Samenwerking met Expertteam	2 gesprekken	4 gesprekken
Geen samenwerking met Expertteam	4 gesprekken	4 gesprekken

In de bijlage staat een uitgebreidere beschrijving van de gehanteerde onderzoeksmethoden.





Leeswijzer

Pagina 12

Kantoortransformatie

Pagina 13

Eigenbouw

Pagina 24

Planschade

Pagina 38

Visie gemeenten op Expertteams

Pagina 45

In dit deel van de rapportage zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. De resultaten uit het online onderzoek en de telefonische interviews zijn geïntegreerd. Om te verduidelijken of de resultaten zijn gebaseerd op kwantitatief- of kwalitatief onderzoek, is gebruik gemaakt van de volgende iconen:



kwantitatief onderzoek



kwalitatief onderzoek

Om de rapportage te verlevendigen en een duidelijk beeld te geven van hoe gemeenten over bepaalde onderwerpen praten, zijn kenmerkende citaten van respondenten opgenomen in de rapportage.

NB

Door het relatief kleine aantal deelnemende gemeenten aan het onderzoek zijn de kwantitatieve resultaten op totaalniveau weergegeven en bijvoorbeeld niet uitgesplitst naar gemeentegrootte. Indien wel wordt gesproken over specifieke groepen (zoals op basis van aantal inwoners in een gemeente), dan moeten deze antwoorden als indicatief worden beschouwd.





TE HUUR
KANTOORRUIMTE

(Kantoor)transformatie

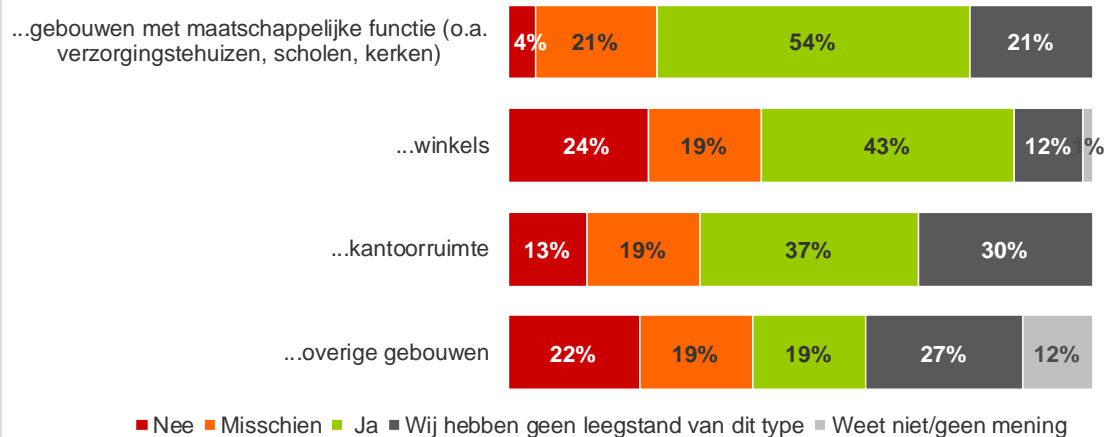
Transformatie maatschappelijk vastgoed naar woonruimte speelt het meest

Kantoortransformatie naar woonruimte neemt bij de gemeenten slechts een derde plaats in, 37% van de deelnemende gemeenten geeft aan dat dit binnen hun gemeente speelt.

Transformatie van gebouwen met een maatschappelijke functie en van winkels worden vaker als thema genoemd.



In hoeverre speelt op dit moment het idee van transformatie naar woonruimte bij leegstaande...? (n=67)



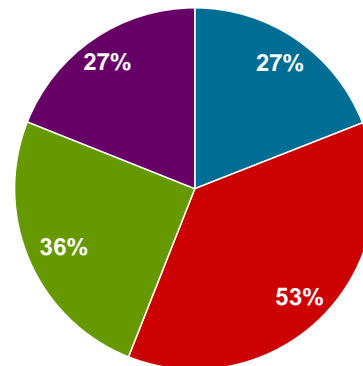
Transformatie van maatschappelijk vastgoed gezien als meest urgente opgave

Voor de meerderheid van de gemeenten (53%) die een transformatieopgave naar woonruimte ziet, is transformatie van leegstaande gebouwen met een maatschappelijke functie het meest urgent.

De transformatieopgave van leegstaande kantoorruimte en overige gebouwen wordt het minst vaak genoemd. Slechts 27% van de gemeenten beschouwt deze vastgoedtypen als meest urgent.



Welke van de transformatieopgaven ziet uw gemeente als meest urgent?
(Basis - Mogelijke transformatieopgaven naar woonruimte speelt bij één of meerdere typen leegstaand vastgoed, n=59)



- Leegstaande kantoorruimte
- Leegstaande gebouwen met maatschappelijke functie
- Leegstaande winkels
- Leegstaande overige gebouwen

Ook uit de telefonische interviews blijkt de mate van urgentie van transformatie van maatschappelijk vastgoed. Bij **kleinere gemeenten** is vaker sprake van leegstand van scholen, winkels en gebouwen met maatschappelijke functies zoals kerken en verenigingsgebouwen. Krimp gemeenten geven bijvoorbeeld aan dat scholen vaak leegstaan vanwege de samenvoeging van schoollocaties die weer het gevolg zijn van krimp en vergrijzing. Er is in deze gemeenten minder sprake van leegstand van kantoren, aangezien deze gemeenten over minder kantoorpanden beschikken.



Verdeeldheid over oplossingen voor leegstand

Aan de gemeenten waar transformatie naar woonruimte niet speelt, is middels een open vraag gevraagd aan welke oplossingen zij wél denken bij de verschillende typen vastgoed. De resultaten worden hiernaast getoond.



Oplossing leegstand

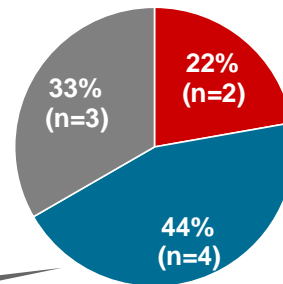
- “Grootschalig kantoor naar kleinschalig kantoor.”
- “Middel is geen nieuwe kantoorruimte planologisch mogelijk maken.”

- Sloop en vervolgens nieuwbouw
- Transformatie, maar niet naar woonruimte
- Anders
- We hebben nog geen idee

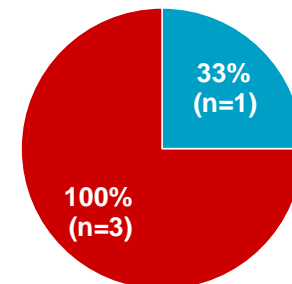
Aan welke oplossingen denkt uw gemeente wel bij leegstaande...?

Basis – Transformatie naar woonruimte speelt niet

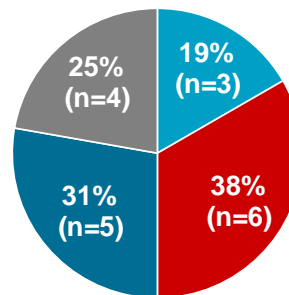
...kantoorruimte (n=9)



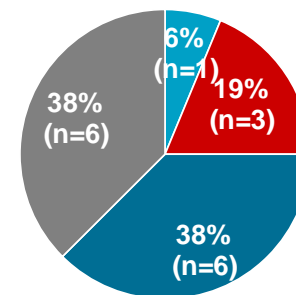
...gebouwen met een maatschappelijke functie (n=3)



...winkels (n=16)



...overige gebouwen (n=15)



Waarom heeft u nog geen idee?

(Basis-Transformatie naar woonruimte speelt niet én geen idee wat te doen met leegstand)

Genoemd in de top 3:

- Dit heeft op dit moment geen prioriteit (n=4)
- We weten niet goed wat de mogelijkheden zijn (n=3)
- Wij missen de expertise om met dit leegstaande vastgoed om te gaan (n=3)



Leegstand wordt vooral voorkomen door uitbreiding te weigeren

Een aantal gemeenten geeft aan leegstand van vastgoed te willen voorkomen door uitbreiding en nieuwbouw te weigeren.

- *“We hebben de afgelopen jaren de bestemmingen van gebieden die nog niet ontwikkeld zijn, teruggehaald. Dus wij proberen ook te voorkomen dat er nieuw wordt gebouwd.”*
- *“Bij winkels proberen we uitbreidingsplannen eruit te halen, dus het centrum compact te houden en geen nieuwe uitbreiding toe te staan. En wij proberen ook retailers te verleiden die naar buiten zouden willen om toch in het centrum te investeren. Heel af en toe lukt dat.”*

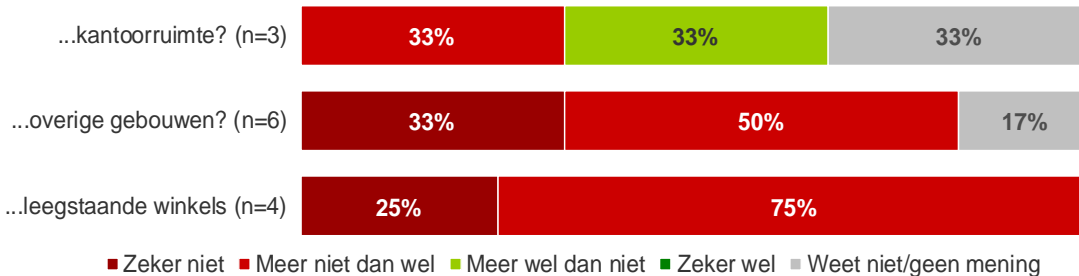


Transformatie naar woonruimte geen directe oplossing voor ‘zoekende’ gemeente

Aan de gemeenten die nog niet weten wat te doen met leegstaande vastgoedtypen is gevraagd of zij transformatie naar woonruimte zien als een mogelijke oplossing. Zij lijken hier niet direct een oplossing in te zien.



Ziet u transformatie naar woonruimte als mogelijke oplossing voor leegstaande ...?
(Basis - nog geen idee over oplossing voor leegstaande panden)



Dorpskern niet altijd geschikt voor transformatie naar woonruimte

Transformatie van leegstaande winkels of andere typen vastgoed in het centrum naar woonruimte wordt niet vaak overwogen. Het centrum van een stad of dorp heeft volgens gemeenten een sociaal maatschappelijke functie en dient levendig gehouden te worden. Om deze reden willen met name kleinere gemeenten vaak geen woonruimte plaatsen in het centrum. Zij zien woonruimte in het centrum als niet aantrekkelijk voor hun burgers.

- *“We zouden niet snel meewerken om op die locaties woningbouw toe te staan, omdat dan het centrum leeg trekt en het leven uit het centrum gaat.”*



Krimpgemeenten zien samenwerking tussen gemeenten of sloop vaak als enige oplossing voor leegstand

Krimpgemeenten zien daarnaast weinig in de transformatie van leegstand naar woonruimte, simpelweg omdat er geen behoefte is aan meer woonruimte. Deze krimpgemeenten zien weinig oplossingen voor leegstaand vastgoed.

- *“Oplossen met transformatie naar woonruimte kan in krimpregio’s niet oneindig worden doorgevoerd. Het is niet gewild.”*

Enkele krimpgemeenten zien een samenwerking met andere gemeenten om bepaalde panden te behouden. Ze onderkennen hier echter ook gelijk het spanningsveld: gemeenten geven aan dat andere gemeenten vaak niet bereid zijn om samen te werken, omdat ze bij voorkeur gaan voor behoud van hun eigen panden (scholen, winkels, etc.).

- *“Er zijn weinig oplossingen voor krimp. De oplossingen kunnen worden gecreëerd wanneer gemeenten vaker samen zouden werken. (...) Er zijn weinig gemeenten bereid om een locatie in hun eigen gemeente op te offeren ten behoeve van een locatie in een buurgemeente ook al zou die net iets beter scoren.”*

Ruime vraag naar woonruimte, maakt transformatie naar woonruimte voor grote gemeenten wel interessant

Voor grotere gemeenten maakt het gebrek aan woonruimte de transformatie van leegstaande panden naar woonruimte juist wel interessant. Een groot deel van de leegstaande panden zijn echter geen eigendom van de gemeenten, waardoor zij voor transformatie afhankelijk zijn van de eigenaar.

- *“De groei van het aantal woningen is een harde noodzaak. We groeien qua economie en aantal inwoners en noem het maar op. We willen bestaande plekken opnieuw vullen. We zijn vooral bezig met transformatie naar woonruimte, dat is wel echt de kern.”*



Helft gemeenten heeft geen beleid voor transformatieopgave naar woonruimte

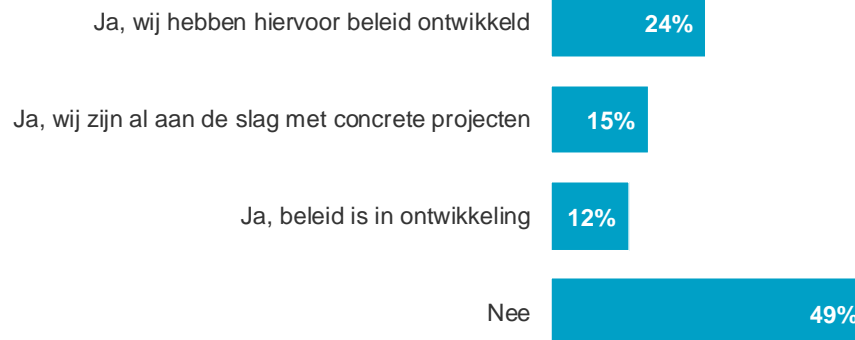
Bijna de helft van de ondervraagde gemeenten heeft (nog) geen beleid ontwikkeld ten aanzien van de transformatieopgave naar woonruimte (49%).



Gemeenten geven aan met name rondom leegstand in het centrum vaak een structuurvisie of bestemmingsplan te hebben geformuleerd.



Heeft uw gemeente beleid ontwikkeld ten aanzien van de transformatieopgave naar woonruimte? (n=67)



Vooral behoefte aan ondersteuning bij financiering en fiscale aspecten

Gemeenten hebben vooral behoefte aan ondersteuning te op het gebied van financiering of fiscale aspecten (60%) best practices (49%), woon- en inrichtingsconcepten (34%) en duurzaamheid (33%).



Tijdens de telefonische interviews zijn we dieper ingegaan op de behoeftes ten aanzien van ondersteuning. In de gesprekken komen een aantal hulpvragen regelmatig terug. Deze staan op de volgende sheets uitgewerkt.



Kunt u aangeven op welke van onderstaande gebieden uw gemeente ondersteunen zou willen met betrekking tot de transformatieopgave naar woonruimte? (basis: n=67)

In top 3 genoemd

Financiering / Fiscale aspecten	60%
Best practices van transformatie van leegstaande gebouwen naar woningen	49%
Woon- en inrichtingsconcepten	34%
Duurzaamheid (energieprestatie gebouw)	33%
Stroomlijning samenwerking gemeente en particulieren	31%
(Bouwkundige/RO) wet- en regelgeving	31%
Selectie van geschikte locaties	27%
Opzetten interne organisatie rondom transformatie	22%
Ondersteuning ten aanzien van bestemmingsplanwijziging	12%

1) Hulp op procesniveau

Veel gemeenten lopen aan tegen zaken in het proces: welke rol kan de gemeente spelen, hoe verloopt het transformatieproces het meest optimaal?

- *“Het zit vooral op procesniveau, welke stakeholders haal je bij een proces? Welke rol kun je als gemeente vervullen?”*

2) Hulp in samenwerking met projectontwikkelaars en eigenaren

Gemeenten hebben behoefte aan ondersteuning in de communicatie met ontwikkelaars en andere initiatiefnemers. Het overtuigen van ontwikkelaars en andere initiatiefnemers om bepaalde transformatieopgaven te starten verloopt vaak moeizaam. Gemeenten verwachten dat wanneer een externe ‘onafhankelijke’ partij met de ontwikkelaars zou communiceren, dit meer overtuigingskracht kan bieden dan wanneer gemeenten zelf met de ontwikkelaars in gesprek gaan.

- *“Wij kiezen de supervisie bewust extern omdat we graag een onafhankelijk iemand van buiten willen die de partij makkelijker kan dwingen.”*
- *“Wat voor ons af en toe botst is de policy die eigenaren en beleggers hebben om hun bezit wel of niet af te waarderen en transformeren. Daar kunnen we hulp bij gebruiken. Wat je ziet is dat kantoren vrij snel worden doorverkocht aan andere beleggingsfondsen of gebruikers. En vanaf dat moment heb je vrij weinig relatie met de partij. Er zijn partijen die locaties tien jaar leeg laten staan. Wat kunnen we hierin als gemeente doen? Ik zoek naar de best practices. In centrumgebieden waar je met partijen kunt komen tot een transitie om winkelstraten vol te houden, dat is voor een kleine gemeente als deze lastig om een vinger achter te krijgen.”*



3) Vaktechnische kennis is niet altijd voorhanden

Hoewel gemeenten aangeven aan over veel kennis te beschikken op het gebied van transformatie, blijkt bij het doorvragen dat bij ingewikkelde projecten wel degelijk een informatie gap bestaat. Vaktechnische kennis is niet altijd voorhanden. In deze gevallen zijn gemeenten bereid professionals in te schakelen die hen bij deze specifieke informatiebehoefte kunnen helpen zoals juristen, projectontwikkelaars, architecten, partijen die kunnen helpen bij het benaderen van de doelgroep en adviseurs. Vaak komen deze professionals uit de eigen regio.

- *“Het zit hem op de specifieke juridische kennis en dan laten we dit via onze stadsadvocaat lopen. Het zijn echter wel de uitzonderingen.”*
- *“We beschikken over te weinig kennis over de fysieke gesteldheid van het gebouw.”*
- *“We hebben binnen onze organisatie denkracht genoeg en zeker door die plaatselijke bekendheid ook beslist wel inhoudelijke kennis om te weten wat de beste oplossing is voor een locatie, maar we missen wat juridische kennis in de afstemming, de verdere uitwerking. Dat is heel specialistisch”*





eigenbouw

Huidig beleid omtrent eigenbouw beïnvloed door aantal factoren

Krimp in kleine gemeenten oorzaak van minder initiatieven voor eigenbouw in de gemeenten

Met name gemeenten in het landelijk gebied en ver van de Randstad hebben te maken met krimp. In deze gemeenten is minder behoefte aan nieuwe woningen, dat geldt dus ook voor eigenbouw.

- *“De gemeente heeft met een negatieve demografische ontwikkeling te maken en heeft daarom geen grote uitbreidingsbehoefte op grond van onze eigen bevolkingsontwikkeling.”*

Demografische ontwikkelingen een belangrijke factor in mate en vorm van eigenbouw

De demografische ontwikkeling in de vorm van vergrijzing, zorgt voor een veranderende woonvraag. Eén van de gemeenten noemt het een uitdaging om op deze vraag in te spelen.

- *“Vroeger was altijd de gedachte dat als de kinderen uit huis zijn, dan ga je naar een kleinere woning. Dat plaatje klopt niet meer, omdat onze bevolking niet meer groeit. Dit heeft ook zijn weerslag op het bouwen van nieuwe woningen.”*

Financiële middelen de motor voor eigenbouw projecten

Gemeenten geven nagenoeg allen aan dat het begint bij het beschikken over financiële middelen om projecten van de grond te krijgen (dat particulieren de middelen bij de bank kunnen krijgen) en rendabel te maken.

- *“Een van de belangrijkste problemen waar ze tegenaan liepen was de financiering, dat mensen geen hypotheek konden krijgen vooruitlopend op het hele proces.”*



Kaveluitgifte aan particulieren speelt het meest onder gemeenten

Kaveluitgifte aan particulieren voor nieuwbouw van woningen (PO) speelt het meest onder de ondervraagde gemeenten. Op de tweede geven gemeenten aan dat eigenbouw op uitleglocatie het meest frequent voorkomt.

Hoe lager het cijfer, hoe vaker het als belangrijkste thema is benoemd.



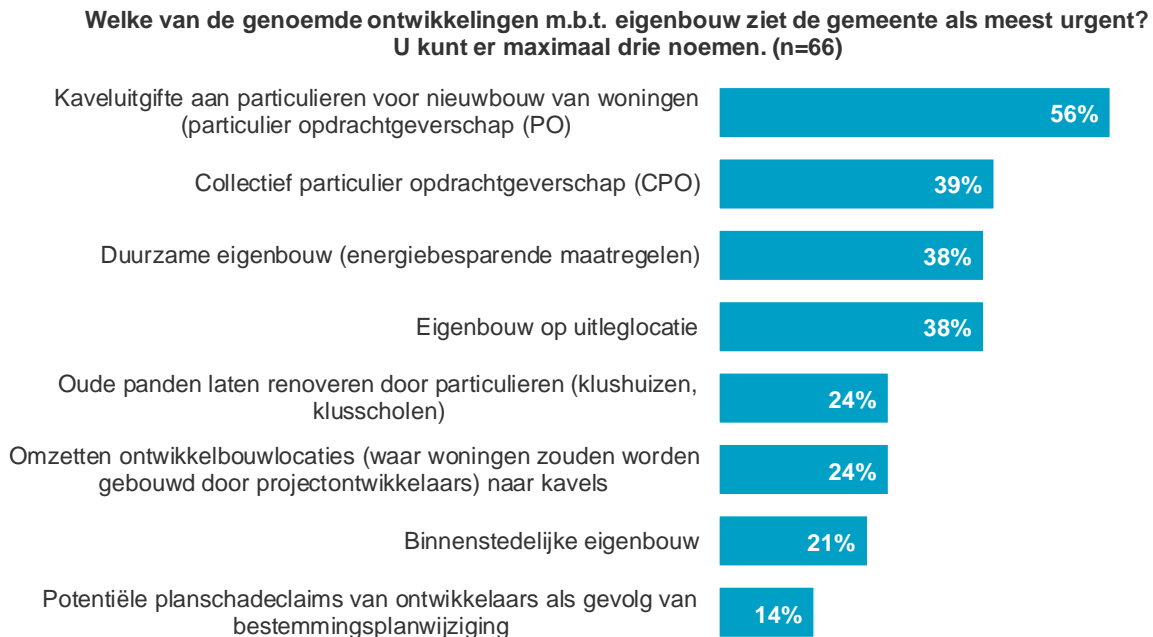
Kunt u uit onderstaande thema's m.b.t. eigenbouw aangeven welke het meeste spelen binnen uw gemeente? Wilt u met een 1 aangeven wat in uw gemeente het meest speelt, met een 2 de daaropvolgende etc.?

(basis allen: n=66)

Kaveluitgifte aan particulieren voor nieuwbouw van woningen (particulier opdrachtgeverschap)	2,45
Eigenbouw op uitleglocatie	3,32
Duurzame eigenbouw (energiebesparende maatregelen)	4,39
Collectief particulier opdrachtgeverschap	4,56
Omzetten ontwikkelbouwlocaties (waar woningen zouden worden gebouwd door projectontwikkelaars) naar kavels	4,80
Binnenstedelijke eigenbouw	4,91
Potentiële planschadeclaims van ontwikkelaars als gevolg van bestemmingsplanwijziging	5,41
Oude panden laten renoveren door particulieren (klushuizen, klusscholen)	6,15

Particulier opdrachtgeverschap meest urgent binnen gemeenten

Particulier opdrachtgeverschap speelt niet alleen het meest binnen gemeenten, maar wordt door de meerderheid (56%) ook gezien als meest urgent. Op de tweede plaats wordt collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) als urgent beschouwd (39%), gevolgd door duurzame eigenbouw (38%). Ondanks dat eigenbouw op uitleglocatie op de tweede plaats het meest frequent voorkomt (zie sheet pagina 28), neemt dit thema op het gebied van urgentie een vierde plaats in (38%).



Gemeenten hebben verschillende speerpunten met betrekking tot eigenbouw

Tijdens de telefonische interviews hebben we de verschillende vormen van eigenbouw met de respondenten besproken. De gemeenten zijn in meer of mindere mate actief op het gebied van eigenbouw. Het type eigenbouw dat door gemeenten als speerpunt wordt gezien, verschilt.

1) Zoals uit het kwantitatieve onderzoek al bleek, speelt **kavelafgifte** een belangrijke rol als het gaat om eigenbouw. Dit vindt plaats in alle gemeenten.

- *“De kaveluitgifte neemt hier toe. Eigenbouw zit in onze genen.”*

Sommige gemeenten kampen echter met beperkte grond om hier heel actief in te acteren. Andere gemeenten hebben hier nog ruimere mogelijkheden voor en doen dit al jaren.

Waar de ene gemeente zelf een grote rol speelt bij de ontwikkeling van de eigenbouwlocatie, zijn er ook gemeenten die zich met name bezig houden met de kaveluitgifte en leggen de verdere invulling daarvan neer bij externe partijen of particulieren zelf.

- *“Op dit moment bieden wij kavels aan voor (half) vrijstaande woningen waar mensen volledig in eigen regie kunnen bouwen. Wij verkopen dus uitsluitend de grond aan die mensen.”*



2) In de grotere gemeenten vormen de **kluswoningen** een belangrijk onderdeel van eigenbouw. In de kleinere gemeenten speelt het fenomeen kluswoningen veel minder of niet.

- *“Wij zijn met een concreet plan bezig. Een van onze woningbouwvereniging heeft een concreet plan in een van de herstructureringswijken. Er is een wijk, die stond op de nominatie om te worden gesloopt en die gaan nou waarschijnlijk ontwikkeld worden als kluswoningen.”*
- *“We zijn bezig om onze eigen vastgoed portefeuille te herzien. We verkopen het niet aan de hoogste bidder, maar zijn aan het proberen het zo goed mogelijk weg te zetten. Daar zijn ook een paar locaties bij die we hebben geselecteerd voor kluswoningen.”*

3) Betaalbare eigenbouw speelt in een enkele gemeente. Deze gemeenten hebben een specifiek beleid geformuleerd rondom dit thema.

- *“Wij hebben blokken met ‘ik bouw betaalbaar’. Dat is op zich een hartstikke goede regeling, want je biedt daarmee ook anderen, een hele grote doelgroep, die niet eens dachten dat ze überhaupt konden kopen, de kans om zelf te bouwen. Dus dat is wel een heel goed product geweest.”*

De meeste gemeenten zijn hier echter niet heel actief mee bezig en gebruiken ook niet de ‘ik bouw betaalbaar’ regeling.

- *“Wij hebben geen projecten voor starters, met eigenbouw. Iedereen die dat wil kan dat. Als je het goedkoop wilt, koop je gewoon wat minder vierkante meters. Als dat ruimtelijk mogelijk is.”*
- *“Betaalbare eigenbouw zie je nadrukkelijk in CPO. Daar lukt het mensen om woningen voor 150.000 tot 160.000 euro vrij op naam te realiseren.”*



4) CPO lijkt een steeds belangrijker onderdeel te worden binnen het thema eigenbouw. De crisis heeft zijn effect gehad op het succes van de traditionele vorm van eigenbouw. Sinds de crisis lijkt er een mentale omslag te zijn gemaakt. Steeds meer gemeenten zien de mogelijkheden van CPO en erkennen de behoeften vanuit de markt. In alle gemeenten lopen er kleine of grotere projecten.

- *“De markt heeft er behoefte aan. Er komt uit het veld, de maatschappij, iets naar boven borrelen.”*

In sommige gemeenten staan CPO projecten nog in de kinderschoenen.

- *“CPO zit niet in onze bouwgenen. Het speelt eigenlijk bij ons op het binnenstedelijke niveau op strategie en beleid en nog niet in de concrete uitvoering. We zitten nog in een experimentele fase.”*

Eén van de gesproken gemeente noemt **mede-opdrachtgeverschap** waarbij de projectontwikkelaar samen met de particulier aan de slag gaat, als potentie voor de toekomst.

- *“Ik zie hierin veel potentie. Er is volgens mij een grote groep die het eng of te veel werk vinden om helemaal zelf te bouwen, maar dit wel samen zou willen doen met een projectontwikkelaar.”*

Almere voorbeeld voor gemeenten als het gaat om CPO

Meerdere gemeenten geven aan in contact te zijn (geweest) met de gemeente Almere om te leren van de CPO projecten die in deze gemeenten zijn gerealiseerd. Almere wordt gezien als een goede leermeester op het gebied van CPO.

- *“Almere is een leergemeente: ze lopen voorop in nieuwe vormen van eigenbouw. Almere was eigenlijk de eerste die startte met ‘bouw betaalbaar’. Wij hebben die regeling van Almere overgenomen en zijn daarmee aan de slag gegaan. De samenwerking met Almere loopt heel goed. Er is herkenning in de projecten bij elkaar en het gaat om een concreet product. Dat helpt.”*

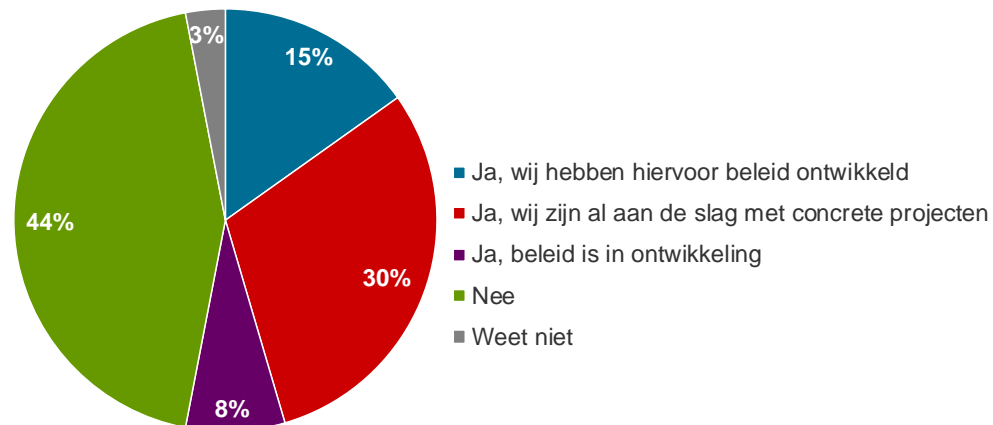


Beleid eigenbouw bij ruim helft van de gemeenten aanwezig

Van de gemeenten heeft de meerderheid een beleid ontwikkeld voor eigenbouw (53%). 30% van de gemeenten is al aan de slag met concrete projecten voor eigenbouw, 15% heeft hiervoor een beleid ontwikkeld en bij 8% van de gemeenten is het beleid in ontwikkeling. Het totale percentage gemeenten dat beleid ten aanzien van eigenbouw heeft ontwikkeld is dus iets hoger dan t.a.v. transformatie van leegstaand vastgoed naar woonruimte.



Heeft uw gemeente beleid ontwikkeld ten aanzien van eigenbouw?
(n=66)



Vooral bij duurzaamheid en best practices ondersteuning gezocht

Aan de gemeenten is gevraagd op welk gebied zij ondersteuning zouden willen met betrekking tot eigenbouw. De resultaten laten zien dat gemeenten vooral ondersteuning zouden willen bij duurzaamheid, best practices en het opzetten een van marketing en communicatie strategie.

Op de volgende sheets worden de issues omschreven die uit het kwalitatieve onderzoek naar voren zijn gekomen met betrekking tot de vraag naar ondersteuning.



Kunt u aangeven op welke van onderstaande gebieden uw gemeente ondersteund zou willen worden met betrekking tot eigenbouw? (basis - n=66)	In top 3 genoemd
Duurzaamheid (energieprestatie eigenbouw)	39%
Best practices van eigenbouw	39%
Opzetten van marketing en communicatiestrategie	35%
Stroomlijning samenwerking gemeente en particulieren	30%
Opstellen kavelpaspoort (spelregels m.b.t. wat wel/niet mag op de kavel)	29%
Inzicht in regelgeving rond eigenbouw	29%
Grondexploitatie bij kaveluitgifte	27%
Samenwerking met corporaties m.b.t. klushuizen	21%
Ondersteuning ten aanzien van bestemmingsplanwijziging	18%
Selectie van geschikte locaties	12%

Gemeenten lopen aan tegen interne en externe issues als het gaat om eigenbouw

Net als bij het thema transformatie geldt voor eigenbouw dat gemeenten in eerste instantie aangeven het gevoel te hebben intern te beschikken over veel kennis en/of experts om zich heen hebben verzameld waar ze bij kunnen aankloppen. Wanneer wordt doorgevraagd, blijken gemeenten wel degelijk in meer of mindere mate aan te lopen tegen moeilijkheden bij de totstandkoming van eigenbouw. Uit de telefonische interviews komt naar voren dat de issues waar gemeenten tegenaan lopen onderverdeeld kunnen worden in interne en externe issues.



Interne issues

1) Intern lopen met name de grotere gemeenten aan tegen het groot aantal afdelingen dat met eigenbouw te maken heeft. Dit heeft tot gevolg dat het langer duurt voordat nieuwe initiatieven op het gebied van eigenbouw doorgang krijgen. Meerdere gemeenten merken dat wanneer er intern beleidsmakers zitten die minder vernieuwend denken over wonen, nieuwe plannen vertragen of blokkeren.

- *“Het heeft intern heel lang geduurd voordat ze hier binnen de gemeente ervan overtuigd waren dat CPO iets zou kunnen zijn. Het is een lang proces om iedereen ervan te overtuigen dat het een kans is en geen probleem.”*



2) Ook het wisselen van de portefeuille naar een andere partij kan tot een heel nieuwe koers leiden.

- *“Het is belangrijk als ambtenaar dat het bestuur achter je staat. Met het aantreden van een nieuwe collega of wisseling van partijen is er ook een nieuwe portefeuillehouder die het misschien weer heel anders doet. Veel conservatiever bijvoorbeeld.”*
- *“De raad houdt zich wel met het thema CPO en kluswoningen bezig, maar die zit toch wat meer in de traditionele hoek, die wil eigenlijk gewoon dat er meer kaveluitgiften in de gemeente plaatsvindt en die hebben nog niet zo’n drang dat dat ook via CPO of kluswoningen gerealiseerd kan.”*

3) Een ander probleem zijn de lagere opbrengsten van kleine particuliere projecten. Dit maakt het lastig om draagvlak te creëren binnen de gemeenten.

- *“Voor de crisis werd er door projectontwikkelaars tegen elkaar opgeboden voor het verwerven van gronden. Dit leverde gemeenten veel geld op. Projectontwikkelaars kunnen meer geld bieden voor grond dan een particulier”*

4) Ook de beschikbaarheid van grond voor eigenbouw vormt een issue voor verschillende gemeenten. Sommige gemeenten geven aan slechts in beperkte mate te beschikken over grond dat in aanmerking komt voor vormen van eigenbouw.

- *“Er zijn veel gemeenten die grote problemen hebben met de grondposities. Gemeenten zijn sinds de verliezen die ze tijdens de crisis hebben opgelopen bang om grond te verwerven voor nieuwbouw.”*



5) Risico wordt steeds vaker neergelegd bij de projectontwikkelaars: de angst heeft er toe geleid dat sommige gemeenten de risico's die gronduitgifte met zich meebrengt in hogere mate proberen neer te leggen bij woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars.

- *“We hebben geleerd van het verleden. We besteden het meer uit, willen niet meer zoveel risico lopen. Wat wel tot gevolg heeft, dat je als gemeente ook weer minder invloed hebt op wat er gebeurt.”*

6) Een andere vraag die bij een aantal gemeenten opkomt is welke locaties het meest geschikt zijn voor eigenbouw. Gemeenten merken dat bepaalde locaties (zowel kluswoningen als CPO) op sommige locaties goed van de grond komen, terwijl andere locaties stagneren.

- *“Wij lopen er als gemeente tegenaan dat een aantal projecten lopen als een tierelier, terwijl voor andere projecten geldt dat niemand erop af lijkt te willen komen. Soms blijft het een raadsel waarom.”*
- *“We zijn bezig met een groot CPO project op 10-15 minuten fietsen van het centrum. De verkoop is al gestart begin 2012, maar tot begin dit jaar liep het maar heel mondjesmaat. Het is een uitdaging gebleken om de doelgroep deze kant op te laten komen. Dit jaar weten ze het project opeens te vinden en inmiddels zijn nagenoeg alle kavels verkocht.”*



Externe issues

1) Externe problemen hebben veelal te maken met het bereiken van de doelgroep die open staat voor het type project dat loopt.

- *“Het lukt ons onvoldoende om de latente behoefte van de doelgroep aan te wakkeren en ze te laten kiezen voor de goede plekken en projecten te leiden.”*

2) Daarnaast is het voor meerdere gemeenten een uitdaging om de communicatie met particulieren te optimaliseren. Het thema eigenbouw is voor veel gemeenten relatief nieuw en het contact met particulieren nog geen vanzelfsprekendheid. Veel gemeenten hebben hier van oudsher geen ervaring mee en zouden het interessant vinden hier handvatten voor te krijgen.

- *“Professionals [lees: projectontwikkelaars] hebben hetzelfde kennisniveau. Bij particulieren is dat anders. Hun kennisniveau ligt lager, waardoor je ze veel meer aan de hand moet nemen. Je moet ze meenemen in het proces.”*
- *“Voor ons als professionals is het al lastig, laat staan voor een leek om alle aanvragen op een correcte wijze in te vullen.”*

3) Begeleiding van particulieren kan worden verbeterd. Het gaat in het contact veelal over het managen van verwachtingen.

- *“In het beginstadium van een CPO traject worden bepaalde verwachting geschept, die soms gedurende het proces niet haalbaar blijken te zijn. Het is lastig om hier begrip voor te krijgen en dit uit te leggen aan particulieren.”*
- *“In de procedure kan iets vrij snel lopen, maar in de beleving van particulieren die wachten tot ze hun woning in kunnen is het heel lang. Je moet eerlijkheid creëren.”*



4) Hoewel een aantal gemeenten aangeeft hun weg te kennen binnen de wet- en regelgeving, zijn er ook gemeenten die hier externe ondersteuning voor nodig hebben. Zij zien een steeds complexere regelgeving ontstaan.

- *“Het wordt qua bouwregelgeving landelijk gezien allemaal niet makkelijker.”*





Planschade

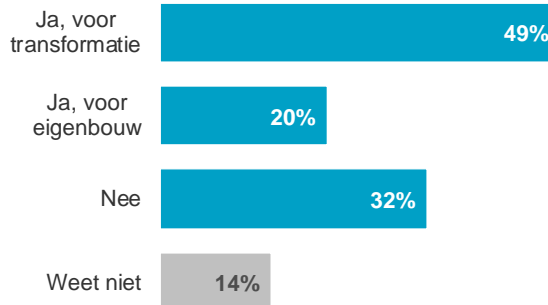
Ruime meerderheid heeft plannen om bestemmingsplannen te wijzigen

Van de ondervraagde gemeenten geeft 49% aan plannen te hebben om bestaande bestemmingsplannen van gronden of bestaande panden te wijzigen en daarmee vrij te maken voor transformatie. Eveneens geeft 20% van de gemeenten aan ruimte te willen maken voor eigenbouw.

Bijna een derde van de gemeenten heeft hier geen plannen voor. Aan hen is gevraagd waarom dit is. Een aantal antwoorden zijn hiernaast opgenomen.



Heeft uw gemeente plannen om bestaande bestemmingsplannen van gronden en of bestaande panden te wijzigen, om deze bijvoorbeeld vrij te maken voor transformatie en/of eigenbouw? (n=74)



- “We zijn op dit moment druk doende met beperking woningbouwlocaties.”
- “We hebben als ‘kleine’ gemeente weinig of geen gronden in bezit. Daarom is eigenbouw niet aan de orde en is transformatie meestal een initiatief van een eigenaar/ontwikkelaars.”
- “We denken wel na over wijziging van de bestemmingsplannen voor de kernwinkelgebieden zodat meer ruimte komt voor transformatie.”
- “Transformatie speelt meer op recreatieterreinen.”
- “Er is al veel ruimte voor eigenbouw in bestaande bestemmingsplannen.”
- “Vraag naar transformatie- en/of eigenbouwmogelijkheden is relatief gering.”



Planschade relevant issue voor gemeenten

Van de ondervraagde gemeenten geeft 72% aan af en toe te maken te hebben met planschade binnen de gemeente. 22% heeft vaak te maken met planschade. Slechts 5% heeft nooit te maken met planschade.

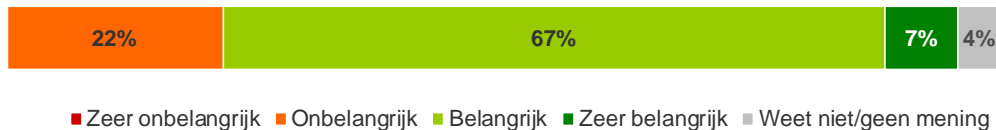
Het thema planschade wordt door tweederde dan ook belangrijk is bevonden. 7% vindt dit thema zelfs zeer belangrijk.



Kunt u aangeven in hoeverre u met planschade te maken heeft binnen uw gemeente? (n=74)



Kunt u aangeven hoe urgent het thema planschade is binnen uw gemeente? (n=69)



Ruim driekwart is onbekend met de Juridische Expertpool Planschade

Van de ondervraagde gemeenten geeft 77% aan onbekend te zijn met de Juridische Expertpool Planschade. Slechts 3 % heeft hier wel eens mee samengewerkt.

7% van de gemeenten heeft informatie van de Expertpool ontvangen. Bij 14% is de Juridische Expertpool vooral bekend van naam, maar is er geen sprake geweest van enig contact.



Bent u bekend met de juridische expertpool planschade van de ministeries Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Infrastructuur en Milieu?

(n=74)

Ja, hier hebben we al eens mee samengewerkt 3%

Ja, maar we hebben hier nog niet mee samengewerkt, maar al wel informatie van verkregen 7%

Ja, maar we hebben hier nog niet mee samengewerkt of informatie van verkregen 14%

Nee 77%

- “Goede informatiebron voor maximaal gebruik en mogelijkheden huidig juridisch instrumentarium.”
- “Goede bijeenkomsten gehad over voorkomen planschade.”

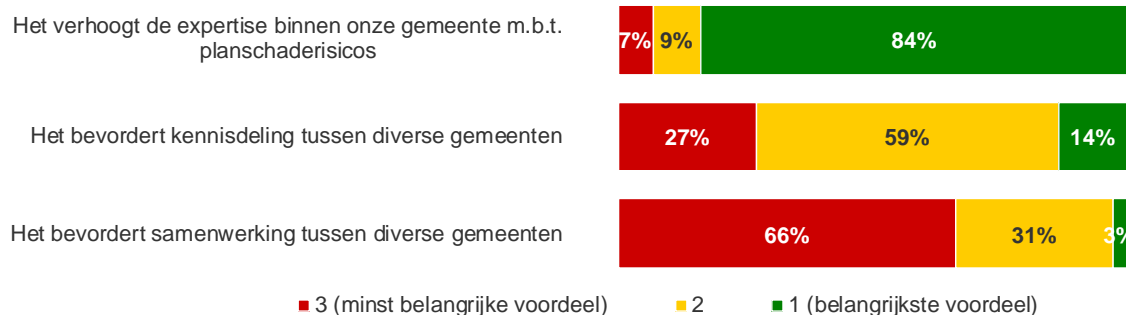


Verhoging expertise belangrijkste voordeel van de Expertpool Planschade

Ondanks de onbekendheid met de Juridische Expertpool Planschade, geeft de ruime meerderheid van de ondervraagde gemeenten aan voordelen te zien in deze Expertpool. Het grootste voordeel van de Expertpool is volgens 84% het verhogen van de expertise binnen de gemeente met betrekking tot planschade risico's. In de tweede plaats verwacht men dat de Expertpool de kennisdeling tussen diverse gemeenten kan vergroten.



Welke voordelen ziet u aan het inzetten van de expertpool bij (mogelijke) risico's op planschade? (n=74)



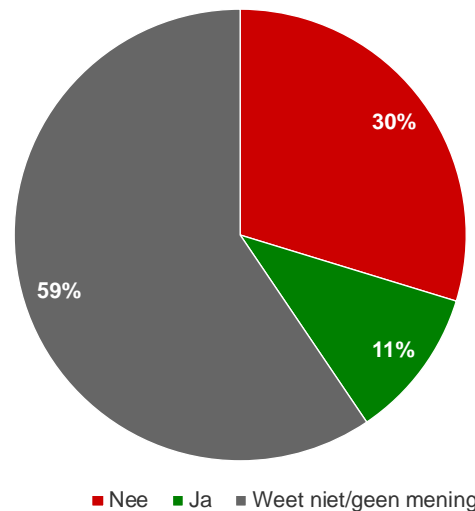
Gemeenten nemen nog geen beslissing over toekomstige inzet Expertpool

Hoewel gemeenten aangeven voordelen te zien in de Juridische Expertpool, geeft slechts 11% aan van plan te zijn om gebruik te maken van de Expertpool.

De meerderheid (59%) geeft aan hier nog geen beslissing over genomen te hebben. 30% van de gemeenten geeft aan geen gebruik te zullen maken van de Expertpool.



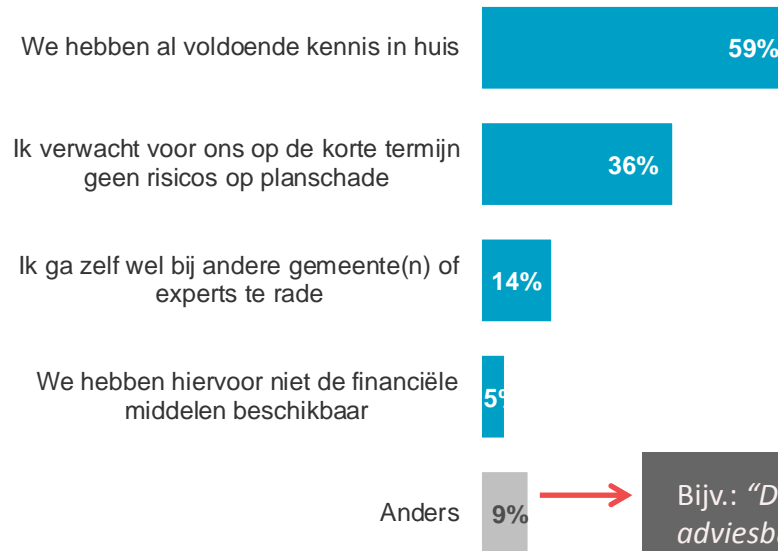
Bent u van plan (meer) gebruik te gaan maken van de juridische expertpool planschade in uw gemeente? (n=74)



Gebruik Expertpool onnodig vanwege voldoende kennis in huis

De voornaamste reden van gemeenten om geen gebruik te maken van de Expertpool, is dat zij zelf al voldoende kennis in huis hebben (59%). Secundair wordt aangegeven dat zij geen risico's op planschade verwachten op de korte termijn (36%).

Kunt u aangeven waarom?
(Basis - Verwacht geen gebruik te gaan maken van de juridische expertpool planschade in de gemeente, n=22)





Meerderheid van de gemeenten niet bekend met de Expertteams

Van de ondervraagde gemeenten geeft 55% aan niet bekend te zijn met het Expertteam (kantoor) transformatie. Ruim een kwart van de gemeenten kent het Expertteam wel, maar heeft nooit met ze samengewerkt.

55% van de gemeenten is onbekend te met het Expertteam eigenbouw.

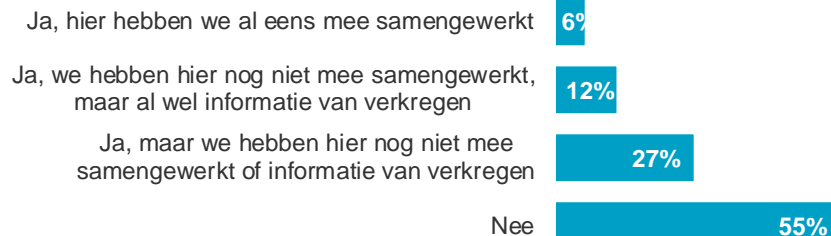


Met name de grotere gemeenten hebben ervaring met de Expertteams. De ondervraagde gemeenten die geen ervaring hebben met de Expertteams zijn vaak kleiner. Zij geven aan dat zij de Expertteams vooral van naam kennen, maar inhoudelijk weinig tot geen contact hebben gehad.

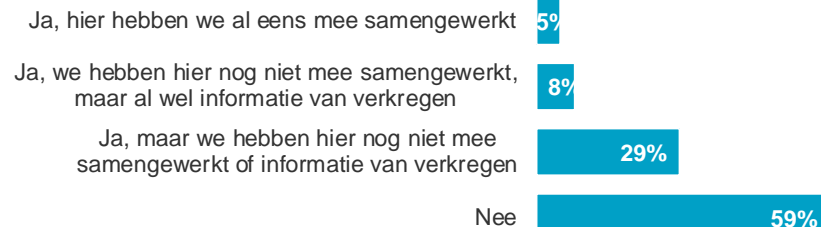
- *“Ik heb er weleens wat over gehoord en gelezen.”*



Bent u bekend met het expertteam (kantoor)transformatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties? (n=67)



Bent u bekend met het expertteam eigenbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties? (n=66)



Bekenden positief over samenwerking met Expertteam

Aan de gemeenten die in het verleden informatie hebben verkregen van het Expertteam (12%) of daadwerkelijk met het Expertteam hebben samengewerkt (6%) is gevraagd of zij kunnen aangeven wat hun ervaringen zijn met het Expertteam. De antwoorden worden hiernaast gegeven. Het laat een positief beeld zien over de ervaringen met het Expertteam.



“Ze hebben ons goed geholpen bij de start. We hebben gebruik gemaakt van financiële berekeningen met verschillende soorten invullingen.”

“We hebben in 2011 meegewerkt aan pilot kantoortransformaties. is goed bevallen.”



“Goede ervaring. We hebben een aantal pandeigenaren in contact gebracht met het Expertteam en deze proberen te verleiden om verder na te denken over transformatie.”

Eigenbouw:
“Kennis verkregen door bijeenkomsten te bezoeken.”

Eigenbouw:
“Goede ervaring.”
“Trekkersrol.”

De goede ervaringen blijkt ook uit de telefonische interviews. De gemeenten hebben de Expertteams vooral ingeschakeld op procesniveau en geven aan zeer tevreden te zijn over het Expertteam.

- *“De bodemverontreiniging is hier bijzonder ernstig, hoe gaan we dat oplossen en tegelijkertijd betaalbaar en bewoonbaar maken voor de toekomstige bewoners? Een ander aspect is, hoe krijgen we de locatie nou zo de dat de markt erin wil stappen en het ministerie hierbij ondersteunt? Het zit dus op verschillende vlakken en dit geeft meerdere eye openers, dat zijn eigenlijk hun sterke punten. Ik ben daar zeker tevreden over.”*
- *“Ik ben tevreden en ben zeer tevreden over de betrokkenheid. Ze helpen goed bij het formuleren van vragen.”*
- *Ze hebben ons geholpen met de eerste stappen op weg naar een aanpak voor vragen in bouwen. Het belangrijkste element daarvan was om in kaart te brengen welke locaties in onze gemeente kansrijk zijn voor CPO. Ik ben er tevreden over het heeft opgeleverd en dit komt ook overeen met hetgeen wij van hen hadden verwacht.”*
- *“Ik zie het Expertteam als zeer geschikt voor de eerste fase van eigenbouw. Hoe kan ik mijn strategie uitzetten, hoe pas ik het in mijn strategie als bouwende partij? Hiervoor hebben wij ook contact met ze gehad.”*

Een gemeente minder tevreden over Expertteam vanwege afstand

Eén van de gemeente is minder tevreden met de samenwerking. Deze gemeente zat op het moment van samenwerking in een experimentele fase voor een project en wilde graag met een expert sparren over de mogelijkheden. De samenwerking werd ervaren als zeer afstandelijk met een te lage betrokkenheid.

- *“De samenwerking is gestrand, omdat de afstand naar mijn gevoel te groot was. We kregen vooral een theoretisch verhaal, terwijl wij heel erg geënt waren op een stedenbouwkundige inbreng, op de locatie zelf. Zij waren niet zo betrokken en ook niet zo bekend met het project. Onze experimentele fase paste niet altijd in hun geijkte paden.”*



Verhogen expertise belangrijkste voordeel van het Expertteam

Het verhogen van de expertise binnen de gemeente wordt gezien als het belangrijkste voordeel bij de inzet van het Expertteam.

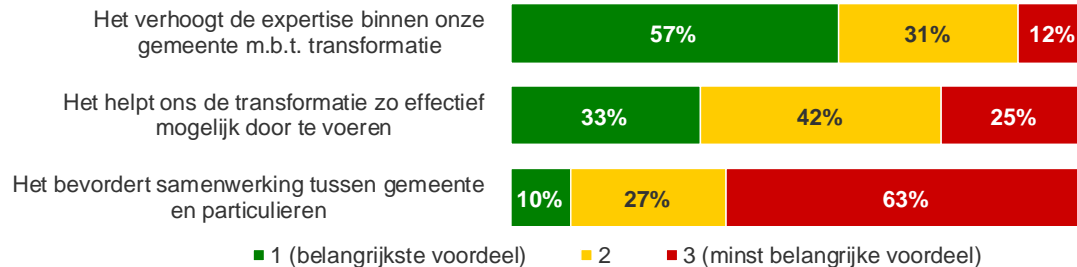


Meerdere gemeenten geven aan dat zij van de Expertteams verwachten dat zij hen kunnen ondersteunen op procesmatig gebied.

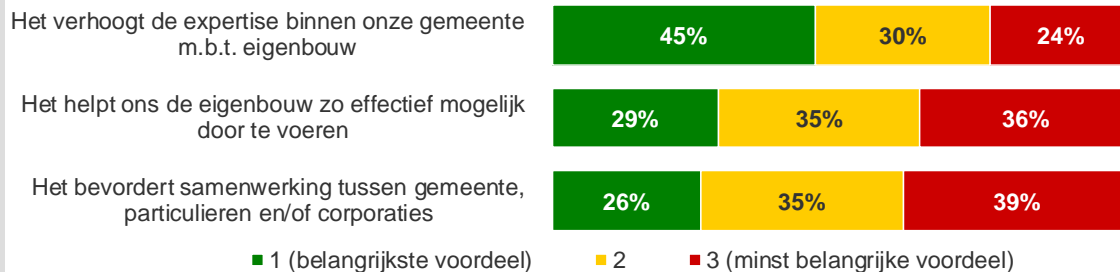
- *“Ik stel me een proces voor. Als ik vanuit de gemeente een her-organisatie van het centrum op het oog heb, dan zou ik behoefte hebben aan begeleiding op dat proces.”*



Welke voordelen ziet u aan het inzetten van het expertteam bij een (mogelijke) transformatieopgave? (n=67)



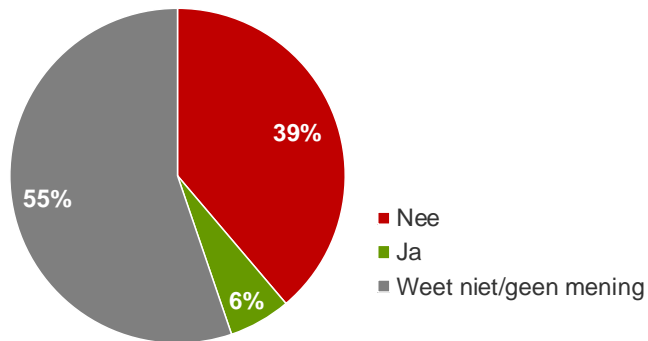
Welke voordelen ziet u aan het inzetten van het expertteam bij een (mogelijke) vormen van eigenbouw? (n=66)



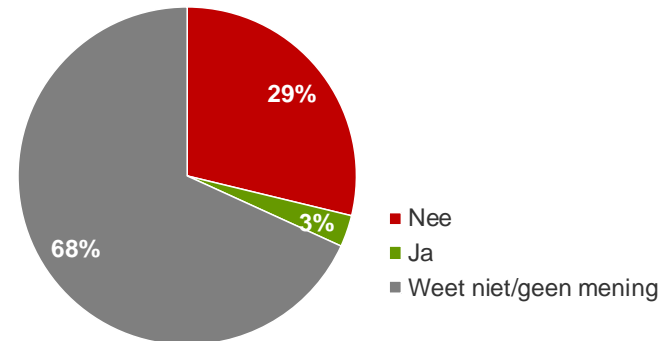
Gemeenten nemen nog geen beslissing over toekomstige inzet Expertteam

Slechts een paar gemeenten antwoordt bevestigend op de vraag of zij in de toekomst (meer) gebruik zullen gaan maken van het Expertteam. De meerderheid geeft echter aan dit nog niet te weten.

Bent u van plan (meer) gebruik te gaan maken van het expertteam met betrekking tot uw (mogelijke) transformatieopgave? (n=67)



Bent u van plan (meer) gebruik te gaan maken van het expertteam met betrekking tot (mogelijke) eigenbouw in uw gemeente? (n=66)



Geen transformatieopgave voornaamste reden om Expertteam niet in te zetten

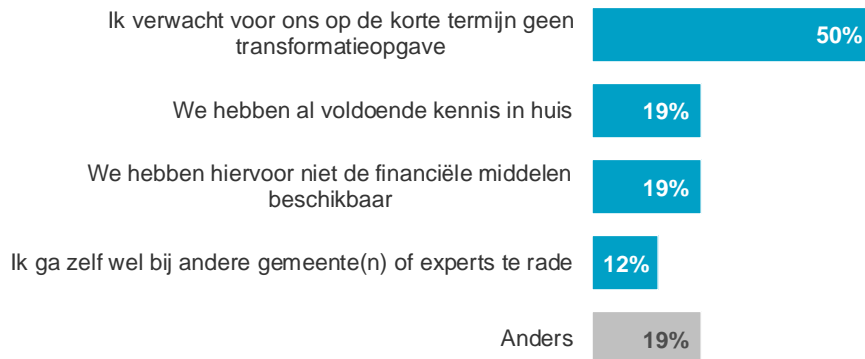
Het ontbreken van een transformatieopgave op korte termijn is de belangrijkste reden om geen gebruik te willen maken van het Expertteam.



- *“Geen leegstand waar moet worden ingegrepen, plus ook al te veel woning in relatie tot krimp.”*
- *“In onze gemeente is alleen sprake van frictieleegstand.”*
- *“We hebben geen grote transformatieopgave binnen onze gemeente.”*
- *“Specifieke situatie zorgpartijen vragen lokale/provinciale oplossing.”*
- *“Opgave is maar beperkt.”*
- *“Regionale samenwerking.”*



Kunt u aangeven waarom u geen gebruik wilt maken van het expertteam (transformatie)?
(Basis - Niet van plan om (meer) gebruik te gaan maken van het expertteam, n=26)



Interne expertise reden om expertteam niet in te schakelen m.b.t. eigenbouw

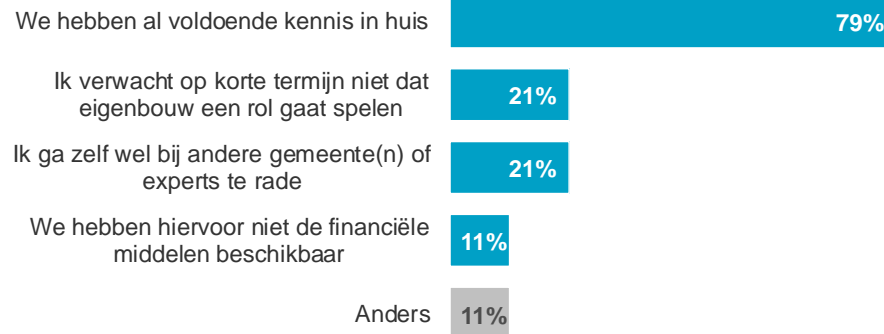
De voornaamste reden om geen gebruik te maken van het expertteam m.b.t. eigenbouw is dat gemeenten al voldoende kennis in huis hebben met betrekking tot het thema.



- *“Wij hebben een grotere sloopopgave dan bouwopgave. Bouwmogelijkheden zijn hier volledig op slot als gevolg van problematiek in de demografische ontwikkeling (krimp).”*
- *“Kleine plattelandsgemeenten. Relatief veel bekendheid met uitgifte vrije kavels. Goede relatie met buurgemeenten en kennisdeling.*
- *“In Zuid Limburg is een verordening van kracht die dit soort initiatieven nagenoeg verbiedt!”*



Kunt u aangeven waarom u geen gebruik wilt maken van het expertteam (eigenbouw)?
(Basis - Niet van plan (meer) gebruik te maken van expertteam m.b.t eigenbouw in gemeente, n=19)



Gemeenten lossen problemen het liefst zo veel mogelijk zelf op

Dit blijkt ook uit de telefonische interviews. Gemeenten lijken gewend eerst zelf oplossingen te vinden voor problemen die zij tegenkomen (zo ook op het gebied van (kantoor) transformatie en eigenbouw), alvorens informatie bij externen in te winnen. Ze zeggen reeds over veel kennis te beschikken ten aanzien van de thema's waar zij als gemeente een rol in spelen. Dit weerhoudt gemeenten ervan nieuwe stappen te zetten of nieuwe ideeën te omarmen.

- *“Wij hebben een cultuur van eigenbouw, dat zit hier in de genen. Dus dan heb je al heel veel kennis voorhanden. Ik heb niet het gevoel dat wij kennis van anderen nodig hebben, maar wij staan wel open voor informatie.”*

Indien kennis niet voorhanden is, zeggen gemeenten te weten te weten waar ze de ontbrekende informatie kunnen halen. Deze informatie komt vooral vanuit de provincie waar zij toe behoren. Provincies organiseren een paar keer per jaar bijeenkomsten voor gemeenten waarbij thema's zoals leegstand ter sprake komen met als doel kennis en ervaringen uit te wisselen en oplossingen te vinden voor problemen die spelen binnen gemeenten.

- *“Wij zoeken vooral samenwerking met andere gemeenten in onze provincie. Dat is iets dat we regelmatig doen. Dat levert veel energie en kennis op.”*

Naast uitwisseling tussen gemeenten, weten gemeenten ook de weg te vinden naar experts en adviesbureaus op het moment dat kennis intern niet voorhanden is.



Perceptie: Expertteams beschikken over onvoldoende lokale kennis

De vraag die deze andere vormen van kennisverwerving oproepen bij veel gemeenten, is wat de meerwaarde van het Expertteam is ten opzichte van deze bijeenkomsten en andere adviespartijen.

- *“Op het moment dat je met regelmaat bij elkaar komt, dan kun je makkelijker overleggen. Dat maakt voor mij ook dat ik minder snel de telefoon pak om te kijken wat er in het Haagse te vinden is.”*

Gemeenten zijn bang dat de Expertteams over onvoldoende lokale kennis beschikken om hen te kunnen ondersteunen bij specifieke lokale projecten.

- *“Waar ik zelf altijd een beetje van huiver, en dat is het lastige, niet alle situaties zijn hetzelfde.”*
- *“Je kan niet vanuit Den Haag naar de regio gestuurd worden. Dan snap je niet waar het allemaal om draait.”*

Enige mate van wantrouwen richting ‘Den Haag’

Ook is er sprake van een mate van wantrouwen richting Den Haag. Gemeenten geven aan dat zij vinden dat de Rijksoverheid het hen zeer moeilijk maakt door alle wet- en regelgeving. Ook dit straalt af op de Expertteams.

- *“Hoe ontzettend veel regels er zijn die ook nog een keer gecontroleerd moeten worden. Ik geloof dat meer dan 70% van de kostprijs opgaat aan regels die door de overheid gesteld worden.”*

Gemeenten vragen zich kortom vooral af wat de meerwaarde is van de Expertteams ten opzichte van de lokale partijen die vaak ook nog eens meer kennis hebben van de regionale aspecten.



Onbekendheid zorgt voor onwetendheid over toegevoegde waarde van de Expertteams

Hoewel meerdere gemeenten sceptisch staan ten aanzien van de toegevoegde waarde van het Expertteam, geven zij tegelijkertijd aan te weinig te weten over wat de Expertteams hen werkelijk kan bieden. Als we doorvragen blijkt dat als de Expertteams hulp kunnen bieden op procesniveau, financiële zaken en juridische aspecten én aantonen kennis te hebben van lokale omstandigheden, dat interessant zou kunnen zijn.

- *“Ze moeten nieuwe thema’s goed weten te koppelen aan bestaande problemen en bestaande kansen.”*
- *“Het Expertteam kan helpen bij het uitzoek van financiële zaken en nieuwe wet en regelgeving. De mogelijkheden en regels worden steeds ingewikkelder.”*
- *“Ze zouden een beetje moeten gaan nadenken over de stap na het aanjagen van eigenbouw. Ze moeten nadenken over hun rol daarna.”*

Net als bij het thema transformatie zien gemeenten een rol weggelegd voor een team dat afkomstig is van de landelijke overheid bij het aantonen van het belang van bepaalde projecten. Meerdere gemeenten verwachten dat een Expertteam goed kan helpen om collega’s en bestuurders en andere betrokkenen over te halen nieuwe stappen te zetten of nieuwe ideeën te omarmen.

- *“Ze moeten bestuurlijk gevoelig zijn. Ze moeten weten hoe je een bestuurder in beweging krijgt.”*
- *“Zo’n Expertteam vanuit het ministerie kan helpen om de knop om te zetten bij gemeenten om meer richting het burgerinitiatief te gaan denken en gemeenten stimuleren meer te gaan doen op het gebied van PO.”*



Ook geven ze aan behoefte te hebben aan best practices. Gemeenten zouden graag leren van fouten van andere gemeenten. Ook hier zien gemeenten een rol weggelegd voor de Expertteams, waarbij het vooral gaat om het bundelen en verspreiden van kennis.

- *“De toegevoegde waarde van een derde zoals het Expertteam is er en dat moeten we niet onderschatten. Veel gemeenten hebben behoefte aan praktijkvoorbeelden en de gemeenten die daar al ervaring mee hebben doen daar niets mee. De kennisuitwisseling zou naar een hoger niveau getild worden en zo’n Expertteam zou goed deze taak kunnen vervullen.”*
- *“Ik denk dat de Expertteams bestaan uit echte experts die voor heel Nederland kennis van zaken hebben en misschien advies kunnen geven.”*



Interesse in Expertteam wordt weinig negatief beïnvloed door de verbonden kosten

De meeste ondervraagde gemeenten geven aan dat hun interesse in het Expertteam ongewijzigd blijft als ze de kosten weten die berekend worden.



Ook uit de telefonische interviews blijkt dat de meeste gemeenten begrijpen dat er kosten worden gerekend voor de bijdrage van Expertteams. Ze geven aan dat het daardoor wel extra belangrijk is dat ze aan de verwachtingen van de gemeenten voldoen.

- *“Als ze je verder kunnen helpen, dan maken de kosten mij niet meer uit.”*



In hoeverre is uw (mogelijke) interesse voor het inschakelen van het expertteam toe- of afgenomen nu de kosten bekend zijn (transformatie)? (n=67)



In hoeverre is uw (mogelijke) interesse voor het inschakelen van het expertteam toe- of afgenomen nu de kosten bekend zijn (eigenbouw)? (n=66)



- Ik heb minder interesse gekregen voor de inzet van het expertteam
- Ik heb evenveel interesse voor de inzet van het expertteam
- Ik heb meer interesse gekregen voor de inzet van het expertteam
- Weet niet/geen mening

Communicatie via persoonlijk gesprek en website genieten de voorkeur

We zien dat gemeenten communicatie in de vorm van een persoonlijk gesprek en via de website het meest op prijs stellen. Voor de figuur hiernaast geldt: hoe lager het getal, hoe belangrijker het communicatiemiddel.



Enmaal in contact met een Expertteam wil men een persoonlijk face-to-face kennismakingsgesprek om te zien wat zij kunnen betekenen.

- *“Wil je een goed resultaat dan zal je alles aan tafel moeten doornemen. Ik denk in de vorm van een kennismakingsgesprek, puur informatief om de gehele problematiek goed met elkaar door te spreken en elkaar even goed in de ogen kijken.”*
- *“Ik zou een intakegesprek willen waarin we de onderwerpen binnen een paar uur tot een opdrachtformulering moeten kunnen komen.”*



Hoe kan de communicatie tussen Expertteam en gemeente ten aanzien van <...> volgens u het beste plaatsvinden? Wilt u met een 1 aangeven wat volgens u het beste kanaal is, met een 2 het daaropvolgende beste kanaal etc.?	Transformatie (n=67)	Eigenbouw (n=66)
Via persoonlijk gesprek	3,43	2,71
Via website	3,49	2,50
Via bijeenkomsten	3,81	2,97
Via presentaties/workshops	4,25	
Via digitale nieuwsbrieven	4,34	
Via digitale brochures	4,49	3,06
Via papieren brochures	6,90	4,62
Via weblog	7,09	
Via een app	7,19	5,14

Belang mogelijkheden tot laagdrempelig contact is groot

Sommige gemeenten die eerder contact hebben gehad zijn van mening dat de benadering van het Expertteam afstandelijk was en zou deze manier van communiceren graag verbeterd willen zien.

- *“Ik heb de folder wel gelezen. Ik vroeg me direct af hoe ik in contact kon komen met het Expertteam. Ik zag dat je eerst een probleemstelling moet formuleren en indienen om daarna het contact af te wachten. Dat is wel een hele afstandelijke opzet. Waarom niet de mogelijkheid bieden om contact te zoeken met iemand en daarmee het probleem te bespreken om daarna af te tasten of het Expertteam daar überhaupt iets aan kan doen?”*

Het is echter wel van belang om niet te opdringerig over te komen: het initiatief moet uit de gemeenten zelf komen.

- *“Vragen moeten vanuit de gemeente zelf komen. Ze moeten niet te actief gemeenten benaderen, dan wordt het bemoeizucht.”*

Expertteams onvoldoende zichtbaar

Volgens de ondervraagde gemeenten zijn de Expertteams onvoldoende zichtbaar, dit blijkt ook uit de lage bekendheid onder gemeenten. Veel gemeenten weten bij toeval van het bestaan van de Expertteams af of kennen ze helemaal niet. Volgens deze gemeenten zouden de Expertteams meer op de voorgrond mogen treden. Dit kunnen ze bijvoorbeeld doen op regionale bijeenkomsten, wat tegelijkertijd bijdraagt aan het begrip van de lokale problemen.

- *“Ze zouden meer zichtbaar moeten zijn als expert op bijeenkomsten, meetings en dergelijke. Voor je ze kunt inschakelen, moet je weten dat ze bestaan en wat ze kunnen betekenen.”*



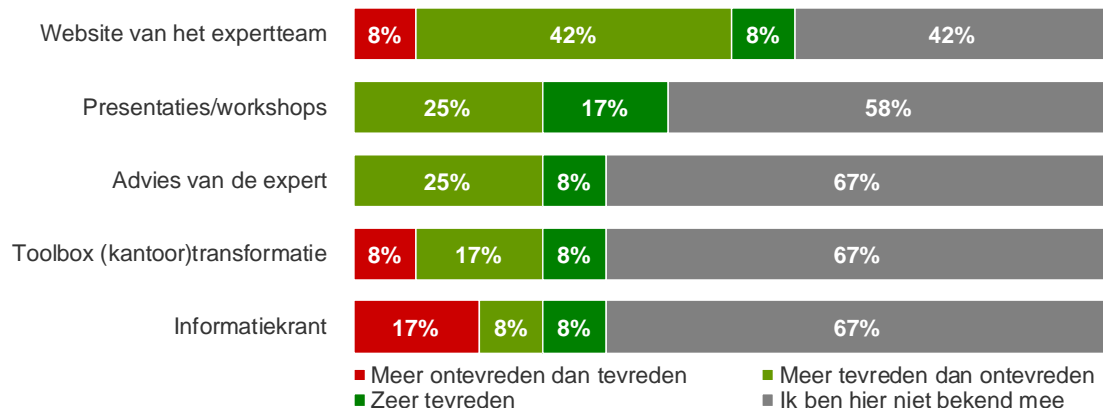
Communicatiemiddelen Expertteam Kantoortransformatie weinig bekend

Aan de gemeenten die hebben samengewerkt met het Expertteam kantoortransformatie of informatie van het Expertteam hebben gekregen is gevraagd hoe zij de inhoudelijke ondersteuning en communicatiestijl van het Expertteam via een aantal kanalen waarden.

De resultaten laten zien dat onder deze gemeenten de verschillende communicatiekanalen veelal onbekend zijn.



In hoeverre waardeert u de inhoudelijke ondersteuning en de communicatiestijl van het expertteam via de onderstaande kanalen? (n=12)



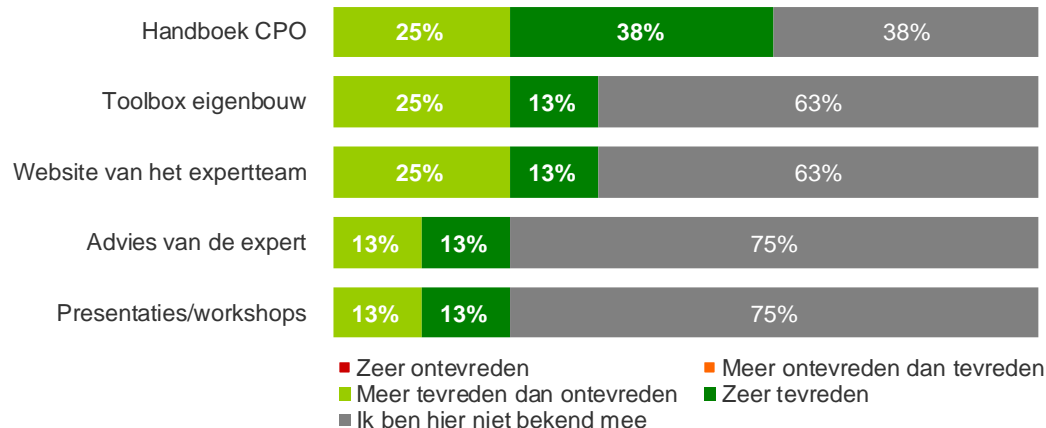
Handboek CPO van het Expertteam Eigenbouw meest gewaardeerd product

Gemeenten die het Expertteam kennen zijn vooral bekend met het handboek CPO van het Expertteam.

De overige communicatiekanalen van het Expertteam zijn onder deze gemeenten vooral onbekend, al worden ze wel gewaardeerd door degenen die ze wle kenne.



In hoeverre waardeert u de inhoudelijke ondersteuning en de communicatiestijl van de expertteams? (n=8)





Kwantitatieve fase

Voor de webenquête heeft het Ministerie van BZK emailadressen aangeleverd van de bij hun bekende betrokken ambtenaren Nederlandse gemeenten. In deze adressenbestanden is door BZK aangegeven op welke thema's – transformatie, eigenbouw of beiden – deze ambtenaren actief zijn. Deze ambtenaren zijn via een email ondertekend door de Directeur Bouwen en Wonen van het ministerie van BZK uitgenodigd tot deelname voor het onderzoek. De mail bevatte een link naar de online webenquête. Waar ambtenaren betrokken zijn met de twee thema's is hen de vragenlijst over beide thema's voorgelegd.

In totaal is er naar 538 emailadressen een uitnodigingsmail met een link naar de vragenlijst gestuurd. Motivaction heeft een aantal maatregelen getroffen om de respons zo hoog mogelijk te krijgen:

- Motivaction heeft meerdere herinneringsmails verzonden, uiteraard alleen aan degenen van wie wij in onze data zagen dat zij nog geen deel hadden genomen aan het onderzoek.
- Motivaction heeft de mogelijkheid om de vragenlijst tussentijds op te slaan en op een later moment verder in te vullen. Aan diegenen die vergaten de vragenlijst in een later stadium af te maken, werd een herinneringsmail verstuurd, waarna men de vragenlijst kon hervatten op hetzelfde punt tot waar men geraakt was.

Uiteindelijk hebben 76 gemeenteambtenaren deelgenomen aan het onderzoek. Omdat veel van deze ambtenaren actief hebben velen van hen voor beide thema's de vragenlijst ingevuld. Uiteindelijk zijn per thema de volgende aantallen behaald (zie ook tabel): Transformatie (69); Eigenbouw (68). Er zijn enkele gemeenten geweest die per mail hebben gereageerd dat de thema's niet relevant zijn binnen hun gemeenten en dat zij daarom überhaupt niet wisten deel te nemen aan het onderzoek. Deze gemeenten zijn door BZK persoonlijk benaderd om hun specifieke behoefte te peilen.

Onderzoekstechnische informatie - kwantitatief

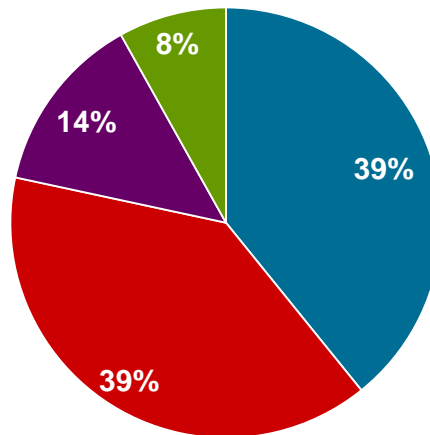
- Veldwerkperiode
 - Het veldwerk is uitgevoerd in de periode 2 t/m 25 september 2014.
- Methode respondentenselectie
 - Uit een door de klant beschikbaar gesteld adressenbestand
- Responsverantwoording online onderzoek
 - In de veldwerkperiode is aan 538 personen een uitnodigingsmail gestuurd. In overleg met Min. BZK is besloten de toegang tot de vragenlijst af te sluiten op de genoemde slotdatum.
- Bewaartermijn primaire onderzoeksbestanden
 - Digitaal beschikbare primaire onderzoeksbestanden worden tenminste 12 maanden na afronden van het onderzoek bewaard. Beeld- en geluidsopnames op cd en niet digitaal beschikbare schriftelijke primaire bestanden zoals ingevulde vragenlijsten, worden tot 12 maanden na afronden van het onderzoek bewaard.
- Overige onderzoekstechnische informatie
 - Overige onderzoekstechnische informatie en een exemplaar van de bij dit onderzoek gehanteerde vragenlijst is op aanvraag beschikbaar voor de opdrachtgever.



Aan de 76 gemeenten die hebben deelgenomen aan de online webenquête het aantal inwoners is gevraagd naar het aantal inwoners in hun gemeente. De figuur hiernaast toont voor 74 gemeenten het aantal inwoners. 2 gemeenten hebben aangegeven deze vraag niet te willen beantwoorden.



Hoeveel inwoners heeft uw gemeente? (n=74)



- Minder of gelijk aan 20.000 inwoners
- 20.0001 t/m 50.000 inwoners
- 50.001 t/m 100.000 inwoners
- Meer dan 100.000 inwoners

Aan het eind van de online web-enquête is aan de gemeenten gevraagd of behoefte hadden aan verschillende vormen van nader contact met de Expertteams c.q. Motivaction.

Hiernaast is per categorie aangegeven hoeveel procent van de gemeenten behoefte heeft aan de verschillende vormen van follow up voor dit onderzoek.



Kunt u van de onderstaande lijst aangeven voor welke zaken wij u opnieuw mogen benaderen? (n=74)



Kwalitatieve fase

Voor de telefonische interviews zijn twee gespreksrichtlijnen opgesteld, één voor het thema transformatie en één voor het thema eigenbouw. Iedere gespreksrichtlijn bevatte twee modules– wel met het Expertteam samengewerkt en niet met het Expertteam samengewerkt. Er is uitgegaan van een duur van circa 45 minuten per interview.

De gemeenten die in de online webenquête hebben aangeven mee te willen werken aan een telefonisch interview zijn door het respondenteselectieteam van Motivaction telefonisch benaderd voor een afspraak. Als dank voor deelname hebben de deelnemende gemeenten een boek ontvangen die het ministerie van BZK hiervoor beschikbaar heeft gesteld. Tijdens de telefonische diepte-interviews stonden de volgende thema's centraal:

- Visie van gemeenten op de expertteams in het algemeen
- Beleid, issues, wensen en behoeften ten aanzien van transformatie naar woonruimte
- Beleid, issues, wensen en behoeften ten aanzien van eigenbouw



Onderzoekstechnische informatie – kwalitatieve fase

- Veldwerkperiode
 - Het veldwerk is uitgevoerd in de periode tussen 9 oktober en 13 november 2014.
- Methode respondentselectie
 - Uit een door de klant beschikbaar gesteld adressenbestand
- Incentives
 - De respondenten hebben als dank voor deelname aan het onderzoek een incentive ontvangen
- Bewaartermijn primaire onderzoeksbestanden
 - Digitaal beschikbare primaire onderzoeksbestanden worden tenminste 12 maanden na afronden van het onderzoek bewaard. Beeld- en geluidsopnames op cd en niet digitaal beschikbare schriftelijke primaire bestanden zoals ingevulde vragenlijsten, worden tot 12 maanden na afronden van het onderzoek bewaard.
 - Overige onderzoekstechnische informatie
- Overige onderzoekstechnische informatie
 - Overige onderzoekstechnische informatie en een exemplaar van de bij dit onderzoek gehanteerde vragenlijst is op aanvraag beschikbaar voor de opdrachtgever



Auteursrecht

Het auteursrecht op dit rapport ligt bij de opdrachtgever. Voor het vermelden van de naam Motivaction in publicaties op basis van deze rapportage – anders dan integrale publicatie – is echter schriftelijke toestemming vereist van Motivaction International B.V.

Beeldmateriaal

Motivaction heeft datgene gedaan wat redelijkerwijs van ons verwacht kan worden om de rechthebbenden op beeldmateriaal te achterhalen. Mocht u desondanks menen recht te kunnen doen gelden op gebruikt beeldmateriaal, neem dan contact op met Motivaction.



motivaction

research and strategy

Motivaction International B.V.

Marnixkade 109

1015 ZL Amsterdam

Postbus 15262

1001 MG Amsterdam

T +31 (0)20 589 83 83

M moti@motivaction.nl

www.motivaction.nl

www.facebook.com/stempunt

