

# STEDELIJK GEBIED!

## Reactie ministeriële regeling woningbouwimpuls 2020; Stedelijk Gebied Eindhoven

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken – Hare excellentie Mevrouw Van Veldhoven – Van der Meer

Van: Stedelijk Gebied Eindhoven – Marc van Schuppen

Datum: 02 april 2020

---

Zeer geachte Mevrouw de minister,

Op 21 maart 2020 is de Ministeriële regeling voor de woningbouwimpuls ter consultatie gepubliceerd. Namens de 9 samenwerkende gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) willen wij gebruik maken van de gelegenheid om onze reactie op deze regeling te geven.

Allereerst willen wij opmerken dat de regeling helder is in zijn eenvoud. Het geeft ons nadere aanknopingspunten waarop wij als SGE moeten sturen voor de woningbouwimpuls. Dat gezegd hebbende zouden wij een aantal kwalitatieve opmerkingen en kanttekeningen willen plaatsen bij deze regeling.

1. **Regionaal draagvlak komt onvoldoende terug als beoordelingscriterium.** De gemeenten in de SGE werken al jaren intensief samen als het gaat om hun woonbeleid en het afstemmen van de regionale woningbouwplannen. In ditzelfde regionale verband is vorig jaar een woondeal afgesloten met de Provincie en het Rijk. Bij de voorbereiding van het indienen van een aanvraag voor woningbouwimpulsgelden zijn wij dan ook begonnen bij de vraag op welke manier een aanvraag het beste de regionale opgave kan ondersteunen, waarbij de bredere roltrap functie van onze regionale woningmarkt het uitgangspunt is.

De projecten die het SGE wil indienen passen onder een regionale paraplu, waarover afspraken zijn gemaakt in SGE verband. Wij werken aan een gezamenlijk woningbouwimpulsbid waarin ons regionale verhaal wordt verteld. Daaronder hangt een aantal projecten, die in samenhang bijdragen aan onze regionale doelen en waarvoor een aantal van onze gemeenten een impulsaanvraag zal doen.

In de Ministeriële Regeling wordt in onze optiek te sterk gestuurd op een kwantitatieve insteek per project en onvoldoende aan wat dit project bijdraagt aan de regionale ontwikkeling. Regionaal draagvlak wordt in de regeling geoperationaliseerd door een ondertekende steunverklaring van de Provincie. In onze optiek doet dit onvoldoende recht aan het belang van de regionale samenwerking, de afspraken die hierover in de woondeal zijn gemaakt en de wijze waarop de impulsplannen bijdragen aan het versterken van de regio.

Wij zouden een sterkere nadruk willen zien op, en waardering voor de wijze waarop de impulslocaties bijdragen aan het versterken van de regio en daarmee van Nederland.

2. **De projectdefinitie stimuleert uitleglocaties.** De SGE groeit door een combinatie van binnenstedelijke inbreidingslocaties en buitenstedelijke uitleglocaties. Deze verschillende soorten ontwikkeling kennen hele verschillende soorten processen en problematiek. De benadering die in de Ministeriële regeling is gekozen is goed toepasbaar op grootschalige uitleglocaties. Daarin is veelal sprake van één GREX die door de gemeente wordt gevoerd en waarin de gemeente de regie heeft op de ontwikkeling, veelal binnen één bestemmingsplan en met scherp toerekenbare kosten zoals de aanleg van infrastructuur voor het plangebied.

# STEDELIJK GEBIED!

Binnenstedelijke inbreiding heeft meestal een andere dynamiek waar meerdere eigenaren, ontwikkelaars en overige belangen een rol spelen. De rol van de gemeente is hier anders en verschilt per geval. Er is vaak geen sprake van een enkele GREX, omdat op gronden in privaat eigendom de private partij een eigen GREX voert. Gemeenten werken met overeenkomsten om bovenwijkse kosten veilig te stellen, zoals noodzakelijke investeringen in infrastructuur, maar dit zit veelal niet in een gemeentelijke GREX. Vaak wordt er bewust gewerkt met meerdere kleine bestemmingsplannen, omdat gemeenten op deze manier controle kunnen uitoefenen op de private partij en bijvoorbeeld specifieke afspraken kunnen maken over betaalbare woningbouw.

Door de keuzes die zijn gemaakt in de projectdefinitie (artikel 1a) is het voor veel binnenstedelijke projecten lastiger om aan de projectdefinitie te voldoen dan uitleglocaties. Dit terwijl de (financiële) knelpunten in binnenstedelijke locaties vaak juist groter en uitdagender zijn dan in uitleglocaties.

Ook de toerekenbaarheid van ingrepen is in uitleglocaties vaak makkelijker aan te tonen dan in binnenstedelijke locaties. Als bij een uitleglocatie een nieuwe weg nodig is, dan is die voor 100% nodig voor de nieuwbouw. Als binnenstedelijke infrastructuur een knelpunt is bij inbreiding, dan is de bewijslast van deze toerekenbaarheid complex en diffuus, waarbij vaak meerdere schaalniveaus door elkaar spelen.

Kortom: wij vrezen ervoor dat door het sturen op de geformuleerde projectdefinities en beoordelingscriteria het belang en de complexiteit van onze binnenstedelijke ontwikkelingen onvoldoende onderkend worden en dat daarmee het geld mogelijk niet terecht komt op de plekken waar de nood het hoogst is, maar op de plekken waar de rekenmethodes het makkelijkst toegepast kunnen worden.

3. **Planoptimalisering en betaalbaarheid staan op gespannen voet met elkaar.** Als beoordelingscriterium wordt planoptimalisatie binnen de randvoorwaarden opgevoerd. Bij planoptimalisatie kan aan verschillende knoppen gedraaid worden. Het verhogen van het aandeel betaalbare woningen leidt veelal tot een minder optimale GREX doordat grondopbrengsten lager kunnen uitpakken en het aandeel uitgeefbare grond vaak kleiner wordt. De planoptimalisaties die op een aantal plekken nodig zijn om het aandeel betaalbaar in de plannen te vergroten kunnen tegengesteld zijn aan de bedoelde planoptimalisaties in de GREX. Wij vragen u om dit onderdeel van de regeling duidelijker te maken.
4. **Het is onduidelijk of er met verschillende tranches wordt gewerkt.** Uit voorbereidende gesprekken met het Ministerie begrepen wij dat de woningbouwimpuls in meerdere tranches zou worden uitgegeven gedurende vier jaren. In de systematiek die in de regeling wordt geschetst lijkt het erop dat dit uitgangspunt is losgelaten en bestaat de mogelijkheid dat het volledige uitkeringsplafond ineens wordt bereikt. Het heeft onze voorkeur dat de regeling bestaat uit meerdere vooraf gedefinieerde tranches, zodat niet alleen plannen die nu 'toevallig' in een bepaalde planfase zitten voor de regeling in aanmerking komen, maar zodat we ook andere strategische plannen kunnen voorbereiden voor latere tranches.
5. **Methodiek rangschikking aanvragen door wegingsfactor criteria onduidelijk.** In Artikel 6 van de regeling wordt in de methodiek van rangschikking van aanvragen verwezen naar de wegingsfactoren in bijlage 1. Deze wegingsfactoren zijn echter nog onbekend. Wanneer worden deze wegingsfactoren bekend? Dit kan invloed hebben op de keuzes die gemaakt worden bij het indienen van projecten.
6. **Welke regio wordt gebruikt bij bepalen urgentie woningbouwopgave?** In bijlage I onder 4 wordt verwezen naar de 'regio'. Maar er wordt niet aangegeven om welke regio het gaat. Dat is wel relevant,

# STEDELIJK GEBIED!

omdat de scoring van aanvragen deels wordt bepaald door de urgentie, zijnde de woningbouwopgave. Gaat het over de woningmarktregio's (=MRE in ons geval) of woondealregio (=SGE in ons geval)? Wij gaan uit van het SGE en bereiden onze aanvraag op dit niveau voor.

7. **Duidelijkheid planning gewenst irt voorbereiding indieningen:** De Regeling treedt in werking gelijk met het Besluit; is er reeds een datum bekend? Vanaf en tot wanneer is het moment van indienen?
8. **Tijdelijke woningen en woningbouwimpulsgelden:** Omdat het toevoegen van tijdelijke woningen in deze regio in onze woondealregio is benoemd als belangrijke onderdeel van het op korte termijn voldoen aan de woningbouwopgave zetten wij hier vol op in. Wij gaan er dan ook vanuit dat publieke tekorten die samenhangen met de realisatie hiervan ook onverkort in aanmerking komen voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls.

Hoogachtend,

Namens Overleg Wethouders Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven,

Marc van Schuppen  
Voorzitter