

## memo

Aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Van Metropoolregio Amsterdam (MRA)  
Onderwerp Reactie MRA op de Regeling Woningbouwimpuls 2020  
Datum 3 april 2020

### Inleiding

Vanuit de MRA is er de laatste maanden intensief contact geweest met BZK over de Woningbouwimpuls. We waarderen dat er in het proces ruimte is om als Rijk en regio met elkaar in gesprek te gaan over de uitwerking van de regeling.

In de MRA is sprake van een enorm tekort aan woningen, met name in de sociale sector en het middeldure segment. Daarbij wordt tegen dezelfde knelpunten aangelopen als in alle andere regio's in Nederland, maar zijn de problemen in onze metropool groter en complexer. In de global Knight Frank affordability Index staat de MRA mondiaal op de eerste plaats als de least affordable city van de afgelopen 5 jaar. Deze positie geeft aan dat de nood in de MRA extreem hoog is. (zie: <https://www.knightfrank.com/blog/2019/01/28/the-knight-frank-global-affordability-monitor-2019>).

Er zijn dan ook meer dan genoeg projecten die een impuls goed kunnen gebruiken en we denken dat de Woningbouwimpuls een grote bijdrage kan leveren aan versnelling van de woningbouw in de MRA. Wat we zien is dat niet de makkelijkste projecten in onze metropool worden voorgedragen, maar juist die projecten waar de impuls echt het verschil kan maken: de snelheid in de woningproductie gaat aanzienlijk omhoog, met behoud van kwaliteit. We staan als MRA achter deze projecten, die een aanzienlijke kwantitatieve en kwalitatieve impact hebben op de woningvoorraad (aantal woningen aanvraag MRA: 74.601). De woningbouwimpuls biedt ons daarmee de mogelijkheden om de woningbouw meer te versnellen en zodoende het woningtekort in te lopen én de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren. Maar, het moet gezegd, élk project vraagt maatwerk om het tempo erin te houden.

We merken op dat er na de eerste consultatieversie veel van de opmerkingen vanuit onze regio zijn verwerkt in de huidige Regeling. Aangezien we ons grotendeels kunnen vinden in de Regeling, beperken wij deze reactie tot drie onderdelen.

### **Aanlevering gegevens (artikel 4) en toetsingscriteria (bijlage 1)**

De projecten die de MRA aandraagt voor de woningbouwimpuls bevinden zich vrijwel uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied en zijn voor het merendeel groot van omvang. Deze projecten kennen een goede visie en een helder kader voor verdere besluitvorming over verschillende ontwikkelingsinitiatieven. De andere kant van zulke projecten is dat ze vaak (meer dan gemiddeld bij gebiedsontwikkeling) langdurig zijn, dat de gemeente weinig grondpositie heeft en afhankelijk is van de marktdynamiek. Nadeel daarvan is dat de programmering, kosten en financiering, beheer en exploitatie niet vastliggen voor het hele gebied en doorlooptijd. Flexibiliteit is essentieel om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt.

In de huidige Regeling zien we zo'n hoge mate van details die worden gevraagd dat grootschalige binnenstedelijke projecten moeilijk aan deze eisen kunnen voldoen. Vaak worden projecten niet eens op het gevraagde detailniveau geadministreerd, ondanks dat zij wel conform de opgave worden gebouwd. Door flexibeler te zijn rondom het detailniveau dat al vast moet liggen wordt ook snelheid gemaakt. We zijn het eens met de minister dat het stimuleren woningbouw kan bijdragen aan het dempen van een naderende economische crisis. Een snelle meer flexibele procedure draagt bij aan deze dempende werking.

Het criterium toerekenbaarheid kan ervoor zorgen dat een publiek tekort niet wordt gedicht en een project alsnog niet haalbaar is. Dikwijls moeten er maatregelen genomen worden die aan meerdere projecten toerekenbaar zijn, maar die wel gedaan moeten worden om het eerste project te laten starten. Bij een verwerving van bijvoorbeeld bedrijven met een milieucontour heeft dit effecten op verschillende woningbouwprojecten. Als maar een deel van die kosten toerekenbaar zijn omdat meerdere projecten profiteren, wordt het publieke tekort voor het project waarbij de woningbouwimpuls wordt aangevraagd niet opgelost.

Planoptimalisatie kan schuren met de wens om zo veel mogelijk betaalbare woningen te realiseren en kan als gevolg hebben dat er wordt ingeboet op kwaliteit. In onze optiek is een hoger aandeel betaalbare woningen een verdienste in een project. Logischerwijs hoe betaalbaarder het aanbod dat wordt gerealiseerd des te minder optimaal wordt de GREX. Het streven naar planoptimalisatie is begrijpelijk, maar het moet niet leiden tot een lager aandeel betaalbare woningen of kwalitatief minder sterkere woonmilieus.

Voorstel: Bouw meer flexibiliteit in aan de voorkant zodat ook projecten waarbij nog niet alles zeker is gebruik kunnen maken van de Woningbouwimpuls. Met name het invulformat voor een meerjarige begroting en kasstroom per jaarschijf op programmaniveau vragen te veel van de ambtelijke capaciteit en is voor complexe langdurige projecten moeilijk te benaderen en zijn niet van wezenlijk belang om te kunnen beoordelen of een project financiële steun nodig heeft. Daarnaast pleiten we voor het niet toepassen van het criterium toerekenbaarheid en aandacht voor de mogelijke ongewenste gevolgen bij planoptimalisaties.

### **Eisen commissie en beoordeling (artikel 8)**

De beoordeling van aanvragen is nog niet op alle aspecten helder. De toetsingscommissie krijgt veel ruimte om zelf tot een inhoudelijk oordeel over de aanvragen te komen. De regeling geeft wel criteria, maar geen richtlijnen voor becijfering en weging. Het oordeel van de commissie wordt daardoor vooral gebaseerd op een kwalitatieve indruk en vergelijking van plannen op het moment van indienen, waarbij niet op voorhand duidelijk is hoe tot hogere of lagere scores gekomen kan worden, die geen rekening houden met de lokale context waarin ze tot stand zijn gekomen en die niet gaat over mogelijke optimalisaties na het moment van indienen. Bovendien is de bestuurlijke ordening van Nederland er niet ingericht dat op Rijksniveau de kwaliteit van individuele projecten wordt beoordeeld. Daarvoor is andere kaderstellende regelgeving voorhanden.

Tevens zouden aan commissieleden nadere eisen gesteld moeten worden om belangenverstremming te voorkomen.

### **Stikstof maatregelen**

Een aantal MRA-gemeenten kent complexe stikstof-vraagstukken. Om woningbouwprojecten door te laten gaan en te versnellen kent een deel van de aanvragen voor de woningbouwimpuls stikstofmaatregelen. In het kader van deze zoektocht is het moeilijk aan de voorkant van een project van alle

maatregelen precies de kosten en fasering helder te hebben. Er wordt naar gestreefd om hierover vóór indiening van projecten zekerheid te hebben, maar dat is niet in alle gevallen mogelijk. Voor nu is in deze aanvragen een bedrag per woning opgenomen voor te nemen stikstofmaatregelen.

Voorstel: Voor gebieden waarin stikstof een urgent vraagstuk vormt pleiten we ervoor in de regeling op te nemen dat de te nemen stikstofmaatregelen nog niet volledig financieel uitgewerkt hoeven zijn. Een bedrag per woning voor te nemen stikstofmaatregelen zou in deze gebieden voldoende moeten zijn, waarbij uiteraard achteraf wordt bepaald wat het definitieve subsidiebedrag is.

### **Samenvattend**

Uitgangspunt voor de MRA is dat de Regeling moet bijdragen aan het doel waarvoor het is geïnitieerd: het versnellen van woningbouw om het woningtekort in te lopen én de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren. Het wordt gewaardeerd dat veel van de opmerkingen uit de vorige consultatie zijn verwerkt in de regeling. Echter om daadwerkelijk te kunnen versnellen wil de MRA pleiten voor meer flexibiliteit aan de voorkant en zekerheid voor projecten dat een bijdrage er komt. Complexe binnenstedelijke projecten moeten niet stranden in bureaucratie, maar snelheid kunnen maken om veel en betaalbare woningen te realiseren.