

Bezoekadres  
WTC Amsterdam  
I-tower, second floor  
Strawinskylaan 1779  
1077 XX Amsterdam

info@metropoolregioamsterdam.nl

Aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Van Metropoolregio Amsterdam (MRA)  
Onderwerp Consultatie AMvB "Besluit Woningbouwimpuls 2020"  
Datum 3 februari 2020

## Inleiding

We willen vooropstellen dat we zeer content zijn met de energie die BZK in dit proces steekt, de inzet die gericht is op de samenwerking met de gemeenten en de regionale aanpak. Inhoudelijk kunnen we ons goed vinden in de eisen die in de AMvB worden gesteld aan projecten om te borgen dat de subsidie bijdraagt aan versnellen, betaalbaarheid en het oplossen van een publiek tekort. 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. Kanttekening hierbij is dat, zoals in de Woondeal MRA – Rijk door beide partijen geconstateerd, voor het verbeteren van de betaalbaarheid van de woningmarkt ook maatregelen voor de bestaande woningvoorraad nodig zijn. Hier wordt in het vervolg van de Woondeal aan gewerkt, deze reactie heeft alleen betrekking op de AMvB voor de Woningbouwimpuls. We hebben daar onderstaande opmerkingen en voorstellen voor aanpassing bij.

### **Versnellen vraagt zekerheid aan de voorkant.**

Te uitgebreide toetsing aan de voorkant, zal tot veel gesprek en discussie leiden voordat daadwerkelijk bepaald kan worden hoe hoog het bedrag van de Rijksbijdrage in een project zou moeten zijn. Projecten waar de impuls daadwerkelijk voor een versnelling kan zorgen, omdat de businesscase nog niet rond is en er sprake is van een publiek tekort, moeten worden uit onderhandeld met marktpartijen.

Gezien de vele onzekerheden in plannen en de businesscases, zien wij meer in het geven van zekerheid vooraf. Dat betekent dat wij aan BZK vragen een reservering te maken van een nader te bepalen bedrag, gerelateerd aan een overzicht van projecten en een minimaal aantal te realiseren woningen op MRA niveau. Met deze zekerheid kunnen de gemeenten extra capaciteit op de betreffende projecten inzetten en met de zekerheid van middelen snel onderhandelen met de markt partijen. Na toekenning (op basis van de raming) wordt met hulp van de experts van Rijkszijde door MRA en gebiedsontwikkelingsteams van de betreffende projecten optimalisatiemogelijkheden bekeken, waardoor later in 't proces het definitieve tekort wordt vastgesteld en subsidie toegewezen. Dit is essentieel om ook enerzijds snelheid te kunnen maken en anderzijds tot een businesscase waarin ook marktpartijen bijdragen aan het tekort.

Vanwege de onderhandelingspositie ten opzichte van marktpartijen en het sluiten van compromissen om tot optimalisatie te komen, is het daarbij van belang de subsidiebedragen voor specifieke projecten niet op voorhand openbaar te maken. Indien de daadwerkelijke uitkering lager blijken dan wat in de ramingen aan de voorkant nodig werd geacht, zouden deze middelen voor andere projecten van de lijst ingezet kunnen worden. De governance/ verantwoordelijkheidsverdeling blijft hierbij aandachtspunt.

**Voorstel:** Bovenstaande werkwijze past niet 1 op 1 in de werkwijze die in de AMvB wordt voorgesteld.

Graag zien we dat de AMvB ruimte biedt om als woondealregio MRA gezamenlijk aanvullende afspraken met BZK te maken over een reservering voor meerdere projecten, om binnen die reservering zoveel mogelijk woningen/projecten versneld te kunnen realiseren.

**Reactie per artikel:****Artikelen 1, 3, 4, 6 t/m 11**

Geen opmerkingen.

**Artikel 2. Activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt.**

- Positief en belangrijk dat regionaal draagvlak in dit artikel evenals in artikel 4f (de steunverklaring van de provincie) als voorwaarde is opgenomen. Dit sluit aan bij ons voornemen om als MRA een gezamenlijk, regionaal gedragen bod te doen.
- Het is van belang dat er een goede oplossing komt om binnen de staatssteunregels het geld ook daadwerkelijk in de projecten in te kunnen zetten. In de praktijk blijkt dit soms lastig, bijvoorbeeld ook voor de genoemde activiteit bodemsanering. De staatssteunaspecten uit het selectiekader stellen op dat punt nog niet helemaal gerust. **Verzoek:** Kan BZK een praktische oplossing bieden voor staatssteun, bij projecten waar de woningbouwimpuls wordt ingezet?
- In artikel 2 lid 1b wordt gesproken over projecten 'die binnen afzienbare tijd opgestart kunnen worden'. Wij interpreteren dit gezien de voorbereidingstijd als: start bouw vóór 2025. **Verzoek:** Graag bevestiging of deze interpretatie juist is.
- Een aanvraag heeft betrekking op "minimaal 500 woningen in een aaneengesloten gebied, met een substantieel aandeel betaalbare woningen".
  - A. Gezien het grote woningtekort vinden we het terecht dat er is gekozen voor een minimaal aantal van 500. Wel zouden we graag de mogelijkheid zien om hier onderbouwd van af te kunnen wijken. We zouden als MRA graag zien dat ook een beperkt aantal weliswaar kleinere, maar regionaal gezien belangrijke projecten in kleinere gemeenten in aanmerking kunnen komen voor de Bouwimpuls. Als onderdeel van de grotere aanvraag van de MRA. In de MRA is het juist vanwege de betaalbaarheid gunstig als er ook in kleinere kernen, waar vaak lagere woningprijzen gelden, nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Daarnaast heeft dit ook een positief effect op de totale nieuwbouwproductie, omdat juist ook iets kleinere projecten minder complex zijn en eenvoudiger kunnen worden versneld. **Voorstel:** pas de regeling aan zodat gebieden met grote druk op de woningmarkt ook (iets) kleinere woningbouwprojecten in aanmerking kunnen komen voor de bouwimpuls.
  - B. Specifiek met betrekking tot 'aaneengesloten gebied' zijn wij van mening dat dit een te grote beperking oplevert indien dit wordt gerelateerd aan een bestemmingsplan. Zie de toelichting en het voorbeeld van de gemeente Zaanstad op dit punt, onderaan deze notitie: het kan soms noodzakelijk zijn om in een grotere gebiedsontwikkeling voor verschillende fases verschillende bestemmingsplannen vast te stellen, met het oog op de voortgang. **Verzoek:** graag nadere duiding van wat er met 'aaneengesloten gebied' wordt bedoeld en de verwijzing naar een bestemmingsplan weglaten.
  - C. Met betrekking tot betaalbaarheid delen wij uw doelstelling om de betaalbaarheid te vergroten en zijn wij positief over de voorwaarde om een substantieel aandeel betaalbaar te realiseren. Wel vragen wij hierbij aandacht voor wijken met een eenzijdige, sociale woningvoorraad, waar het juist belangrijk is om betaalbare en zelfs duurdere woningen toe te voegen, om de diversiteit in de wijk te vergroten en doorstroming mogelijk te maken. Om dergelijke nieuwbouw in deze wijken mogelijk te maken, is inzet van de bouwimpuls zeer gewenst. **Verzoek:** Graag zien wij dat het in de AMvB mogelijk gemaakt wordt om in wijken met een eenzijdig goedkope woningvoorraad onderbouwd af te wijken van de doelstelling om

minimaal 50% betaalbaar te realiseren, zonder dat dit een negatief effect heeft op de rangschikking van dergelijke projecten bij de toekenning van de bouwimpuls.

- Goed dat er niet alleen wordt gekeken naar aantallen, maar ook goede kwaliteit van de leefomgeving meetelt in de afweging. We kunnen ons er in vinden dat dit, conform de toelichting, wordt gerelateerd aan zaken als (mix van) programma, bedrijfsverplaatsing, (bodem)sanering, goede infrastructurele ontsluiting, fietsinfrastructuur, parkeervoorzieningen op afstand, OV, enz. We gaan ervan uit dat dit geen betrekking heeft op meer subjectieve zaken zoals het ontwerp van het project. **Verzoek:** Graag horen wij of deze interpretatie klopt.
- Publiek tekort in relatie tot de opgave zoals transformatie: Er staat nu heel expliciet dat het moet gaan om een publieke tekort. Wat is dan de redenering bij een transformatie van een bedrijfsterrein met hoge saneringsplan- en verplaatsingskosten. Als de gemeentelijke overheid hier een bijdrage levert zien wij dit als een publiek tekort. **Verzoek:** Graag bevestiging op deze interpretatie.
- *Eis 'substantiële additionele bijdragen'* Ook wij vinden het belangrijk dat alle betrokken partijen bijdragen aan de oplossing van een financieel knelpunt. En we vinden het daarom logisch en goed dat cofinanciering van het project randvoorwaarde is. Wij zetten in de betreffende projecten ook in op kostenverhaal conform de Wro. Binnen de MRA zijn daarnaast ook de vervoersregio en beide provincies partijen die aan diverse projecten bijdragen om het financieel tekort gedeeltelijk op te lossen. Dit staat echter niet altijd in verhouding tot de tekorten die, ondanks de inspanningen om het tekort terug te brengen en te optimaliseren, resteren. Wij zijn van mening dat de totale investeringen van betrokken partijen moeten worden meegewogen bij het bepalen van additionele bijdrage. **Verzoek:** houdt bij de nadere invulling van 'substantiële additionele bijdrage' in de ministeriële regeling rekening met de investering en de mate waarin betrokken partijen zelf bijdragen aan het tekort, zonder hier een vast percentage aan te verbinden.

#### Artikel 5. Weigeringsgronden.

- In artikel 5, lid 2b geldt als weigeringsgrond "de spreiding van de beschikbare middelen over de verschillende regio's onvoldoende evenredig is gelet op de mate waarin sprake is van schaarste van betaalbare woningen in de betreffende gebieden".  
Wij vinden het logisch dat de impuls vooral wordt ingezet regio's waar de druk op de woningmarkt én (vooral) betaalbaarheid het grootst is. Dat betreft in ieder geval de woondealregio's zoals de MRA. Binnen deze regio's vinden wij het echter juist belangrijk om de inzet wel te kunnen spreiden, aangezien dit juist een positief effect heeft op de betaalbaarheid in de regio en de mogelijkheden om de druk op de woningmarkt te verlichten. Klopt onze interpretatie dat dit mogelijk is?

#### Aanvullende toelichting Zaanstad n.a.v. "Aaneengesloten gebied" (Artikel 2 lid 2 sub a)

In artikel 2 is opgenomen dat een project waartoe een aanvraag tot een financiële bijdrage uit het budget voor de Woningbouwimpuls wordt gedaan uit een aaneengesloten gebied dient te bestaan waarbinnen ten minste 500 woningen worden gerealiseerd. In de artikelsgewijze toelichting uit de Nota van Toelichting (NvT) is vervolgens onderstaande tekst opgenomen:

*"Een aaneengesloten gebiedsontwikkeling is het geheel van activiteiten dat leidt tot de fysieke aanpassing van een projectgebied aan sociaaleconomische en ruimtelijke behoeften. Een projectgebied is een deel of geheel*

*van een plangebied, of een deel van meerdere aaneengesloten plangebieden, met een geografische afbakening die in een bestemmingsplan of –procedure wordt aangeduid als exploitatiegebied.”*

Met name de laatste zin en letterlijke lezing daarvan zou tot het resultaat leiden dat de grootte van een project beperkt is tot maximaal de grens van het bijbehorende bestemmingsplan. Dat kan niet de bedoeling zijn. Indien de letterlijke lezing gevolgd wordt kunnen in concrete gevallen projecten die op zich volledig voldoen aan de doelen die met de woningbouwimpuls worden beoogd te halen alleen vanwege dit criterium toch niet in aanmerking komen. Een concreet voorbeeld uit Zaanstad kan dit verduidelijken.

Wij kennen initiatieven en plannen waarbij een volledig gemeentelijke wijk een kwaliteitsimpuls dient te krijgen. Het gebied bestaat uit verschillende buurten met bestaande woningen en bedrijvigheid. De bedoeling is onder andere diverse bestaande bedrijven die niet meer passend zijn te herplaatsen en op die vrijkomende plekken woningbouw te realiseren. Dit zijn complexe processen doordat bedrijven verplaatst moeten worden, er veelal sprake is van bodemvervuiling en gewerkt wordt in een bestaande omgeving. Er gelden ook verschillende eigenaren en bij sommige projecten reeds concrete initiatiefnemers met bij ieder project vaak projectspecifieke kenmerken en soms projectspecifieke afspraken uit het verleden.

Op integraal wijkniveau betreft het in bovengenoemd concreet geval een beoogde toevoeging van 2.500 woningen. Er geldt een door de gemeenteraad vastgesteld integraal ruimtelijk bewakingskader en een en ander wordt ook integraal financieel bewaakt. Gezien voorgaande benoemde complexiteit is het echter, mede omwille van het behouden van snelheid, noodzakelijk de planontwikkeling op een onderliggend projectniveau aan te pakken. Daarbij geldt ook dat op projectniveau bijbehorende bestemmingsplannen worden opgesteld om zo, relatief snel, tot realisatie te kunnen overgaan. Die concrete projecten variëren daarbij van 20 tot 750 woningen.

Bij letterlijke lezing van hetgeen is opgenomen in de NvT op dit punt zouden diverse van de hiervoor genoemde projecten niet aan het criterium van 500 woningen binnen één bestemmingsplangebied voldoen terwijl op integraal wijkniveau een en ander ruim voldoet aan de doelstellingen van het beschikbare budget. Het geforceerd samenvoegen van die projectgebieden tot één bestemmingsplangebied zodat wel aan voornoemd criterium wordt voldaan, zou tot nog complexere trajecten leiden en simpelweg tot onlogische situaties waarbij bovendien geldt dat de projecten met verschillende initiatiefnemers worden ontwikkeld en zich in verschillende stadia van planontwikkeling bevinden. Een en ander zou dus enkel tot vertraging leiden.

Bovenstaande mogelijke situatie kan niet de bedoeling zijn van de betreffende toelichting en wij vragen ons af of de letterlijke lezing zoals in het voorgaande toegelicht, inderdaad de juiste is. Indien dit inderdaad de bedoeling is, zouden diverse projecten onterecht kunnen afvallen zoals bovenstaand is geïllustreerd.

**Voorstel:** De definitie van projecten verruimen zodat daarbij niet de beperking geldt van het verplicht aansluiten bij een bestemmingsplangrens, maar een bredere insteek mogelijk is. Verder graag de definitie van het aaneengesloten gebied verduidelijken en de verwijzing naar een bestemmingsplan weglaten maar naar een exploitatieplan handhaven. Dat is namelijk een extra stok om aan kostenverhaal te doen.