



Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Verzonden via internetconsultatie.nl

Ons kenmerk

**Contactpersoon**  
Marcel de Rouw  
**Dienst**  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
**Afdeling**  
Wonen  
**Telefoonnummer**  
06 52 48 60 71

**Datum**

7 februari 2020

**Onderwerp**

**Reactie consultatie Woningbouwimpuls 2020**

Beste heer/mevrouw,

Graag wil ik namens de gemeente Den Haag reageren op het Besluit Woningbouwimpuls 2020, zoals deze ter consultatie is aangeboden.

Het Kabinet heeft 1 miljard beschikbaar gesteld voor het stimuleren van betaalbare woningbouw. Een erg goede zaak en een uitstekend vervolg op de vorig jaar afgesloten Woondeal Zuidelijke Randstad (ZR) waarin we samen de Provincie Zuid-Holland en met partners in onze stedelijke regio afspraken hebben gemaakt met de minister van BZK over de noodzakelijke woningbouwproductie.

De noodzaak voor een gecombineerde inzet van de gezamenlijke overheden in de Zuidelijke Randstad is erg groot. In de Woondeal Zuidelijke Randstad werd al geconstateerd dat de opgaven en de daarvoor benodigde investeringen in de zuidelijke Randstad, onder andere vanwege het oplossen van milieuknelpunten, de zeer lage investeringscapaciteit van corporaties en noodzakelijke investeringen in bereikbaarheid, in disbalans zijn ten opzichte van de beschikbare publieke investeringsruimte in deze regio. Woningbouwprojecten, onder meer binnenstedelijke bouwprojecten, lopen hier nu op vast. Het sluitend krijgen van de businesscases van dergelijke projecten in de Zuidelijke Randstad is daarmee een grotere uitdaging dan in andere delen van het land.

#### *Situatie en omstandigheden in Den Haag*

Een goede en gerichte Inzet van de middelen uit de Woningbouwimpuls in Den Haag is essentieel om de hoge woningbouwproductie van de laatste jaren te kunnen continueren. Want deze woningbouwproductie staat onder druk vanwege een aantal specifieke lokale omstandigheden:

- De gemeente Den Haag heeft geen mogelijkheden voor grootschalige uitbreidingen aan de rand van de stad. Daarom ligt de focus op complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, dit brengt hoge kosten en voorinvesteringen met zich mee maar zorgt juist ook voor grote agglomeratiekracht en maatschappelijke baten.
- De woningbouw in de gemeente Den Haag wordt vanwege de ligging van Natura 2000 gebieden in en rondom Den Haag extra hard getroffen door de stikstofproblematiek. Voor het oplossen van dit knelpunt moeten extra kosten worden gemaakt.

- De investeringscapaciteit van Haagse corporaties is te laag om voldoende betaalbare woningbouw te kunnen bekostigen. En ook de financiële middelen van corporaties in ons kernwerkgebied Haaglanden/Rotterdam/Midden-Holland is onvoldoende, dit kernwerkgebied heeft het laagste IBW van alle regio's van Nederland.
- In aanvulling daarop speelt bovendien de Vestia problematiek, het resultaat daarvan is dat de herstructurering en sociale woningbouw van Vestia in bv. een gebied als Zuidwest stagneert.

#### *Meerjarig partnerschap gemeente Den Haag – Rijk vormgeven*

In de Woondeal ZR hebben de gemeente Den Haag en de minister van BZK afgesproken om een Meerjarig Partnerschap te starten om de fysieke opgave in het CID, Binckhorst en Zuidwest samen op te pakken. Wij zien een goede benutting van de Woningbouwimpuls als een eerste belangrijke stap van dit partnerschap, gemeentelijke middelen en rijksgeld kunnen dan effectief gebundeld ingezet worden voor deze drie gebiedsontwikkelingen.

De opgave en ambitie van de gemeente Den Haag sluit perfect aan bij de doelen van de Woningbouwimpuls om het woningtekort in te lopen en de bouwproductie meerjarig hoog te houden. In het coalitieakkoord is afgesproken dat Den Haag uitgaat van een jaarlijkse hoge woningproductie van 4.000 woningen of meer per jaar. Voor nieuwbouw wordt de norm gehanteerd van minimaal 30 procent sociale huur en 20 procent middeldure huur. Voor nieuwbouw streven we ook naar 20 procent betaalbare koop. Deze woningbouw is onderdeel van gecombineerde verstedelijking; woningbouw en wijkvernieuwing en investeringen in HOV en mobiliteitstransitie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden om de verstedelijking te kunnen realiseren. Relevant is daarom ook de directe relatie met andere Rijkstrajecten zoals MIRT/MoVe (vervolgbesluit verkenning CID-Binckhorst najaar 2020, propositie metropolitaan OV voor investeringsfonds) en NOVI.

#### **Reactie op de concept AMvB**

Hieronder gaan we in op een aantal algemene aandachtspunten en geven we een reactie op de concrete teksten in de diverse artikelnummers en de teksten in de Nota van Toelichting.

#### Gezamenlijk aan de slag in de Woondealregio's

Minister Ollongren heeft in 2019 vijf woondeals gesloten met de stedelijke regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is en waar de betaalbaarheid van het wonen enorm onder druk staat. Nu er een financiële regeling van het rijk is zijn wij van mening dat het geld nu ook met prioriteit ingezet moet worden in deze woondealregio's.

Wij pleiten daarom voor een gerichte focus op de woondealregio's en binnen de Woondealregio speciale aandacht voor de grootste en meest complexe opgaven. Want voor het vlottrekken van de grote bouwopgave in de complexe integrale binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen is het van belang dat deze middelen zo effectief mogelijk worden ingezet in de gebieden waar de tekorten het grootst zijn, in Den Haag gaat het om de gebieden CID, Binckhorst en Zuidwest.

#### Ondergrens omvang gebiedsontwikkeling en aandeel betaalbaar noodzakelijk

Wij zijn voorstander van de eis van de bouw van ten minste 500 woningen in een aaneengesloten gebied. Voor het effectief inzetten van het Rijksgeld zijn immers goede proposities (business cases) van voldoende omvang nodig. Daarnaast ondersteunen wij de voorwaarde dat een substantieel aandeel in het betaalbare segment gerealiseerd wordt. In Den Haag is het uitgangspunt om in de grote gebiedsontwikkelingen 30 procent sociaal en 20 procent middenhuur te realiseren met als doel het verbeteren van de positie op de woningmarkt van mensen met een laag inkomen, starters en (lage) middeninkomens. Daarnaast is het

toevoegen van extra betaalbare woningbouw in de regio van groot belang voor het streven naar een meer ongedeelde regio Haaglanden.

De bovengrens voor betaalbare koopwoningen wordt gesteld op € 310.000 (**Artikel 1a**). Wij zetten vraagtekens bij deze grens. Voor een gemiddelde starter zal dit bedrag te hoog zijn. Een bovengrens rond de € 250.000 past beter bij de financiële mogelijkheden van starters en (lage) middeninkomens.

#### Efficiëntie belangrijk maar houd rekening met de complexe binnenstedelijke bouwopgave

We hebben begrepen dat in de nog niet voor consultatie vrijgegeven *ministeriële regeling* aandacht zal zijn voor het beoordelingskader met vier hoofdcriteria: Urgentie, Effect, Efficiëntie en Noodzaak. Op het criterium Efficiëntie willen we nu al graag iets meegeven. Efficiëntie inzet van rijksmiddelen is één maar weeg hier wel mee het verschil tussen complex binnenstedelijk bouwen versus suburbaan bouwen. Dit kan door een correctiefactor of complexiteitsfactor op te nemen. Binnenstedelijk bouwen vraagt immers niet alleen een grotere financiële inspanningen, de uitvoering is ook nog vele malen ingewikkelder dan bouwen in 'het weiland'.

Nog beter zou zijn om de Woningbouwimpulsgelden alleen specifiek te bestemmen voor verdichtings-, transformatie- en/of vernieuwingsprojecten binnen de bestaande stad.

Wij pleiten er dus voor om niet primair te sturen op de laagste gevraagde bijdrage per woning. De regeling moet wat ons betreft juist tegemoet komen aan de doelstelling dat het rijksgeld ingezet wordt vanuit de opgave en waar de urgentie het grootst is en waar deze impuls middelen echt het verschil gaan maken. Uiteraard onderbouwd vanuit concrete stedelijke businesscases.

#### Versnelling het uitgangspunt en graag enige zekerheid aan de voorkant

Wij maken ons zorgen of het voorgestelde proces inderdaad zorgt voor de noodzakelijke versnelling. Het indieningstraject waar door het ministerie van BZK op wordt ingezet is ingewikkeld en kan daarmee zorgen voor een vertragend proces. Hier knelt het investeren in integrale gebiedsontwikkeling t.b.v. de realisatie van woningbouw met het op projectniveau verstrekken en verantwoorden van subsidies. Immers investeringen op gebiedsniveau kunnen juist een randvoorwaarde zijn om woningbouw op projectniveau mogelijk te maken. We zien de noodzaak van een doelmatige inzet van rijksmiddelen, maar de effectiviteit van de subsidie t.a.v. de woningproductie moet voorop staan.

We willen graag met het Rijk afspraken op hoofdlijnen aan de voorkant maken (op basis van globale ramingen in de businesscases) zodat de Rijksmiddelen snel en doelmatig op de juiste plek landen zoals in de grote integrale gebiedsontwikkelingen. Dit geeft de gewenste zekerheid in een vroeg stadium. Na formele toekenning kan gezamenlijk naar de verdere uitwerking en mogelijke optimalisatiemogelijkheden worden gekeken, waardoor later in 't proces het definitieve tekort wordt vastgesteld en subsidie toegewezen. Een andere mogelijkheid wellicht is middelen beschikbaar stellen als decentralisatie-uitkering. Bij de Regio Envelop is gekozen voor deze systematiek.

#### Regionaal draagvlak belangrijk, maar enige regie en sturing Rijk gewenst

Regionaal draagvlak (**Artikel 2.1.e**) en -afstemming voor het aanvragen voor geld uit de Woningbouwimpuls is van belang maar mag niet leiden tot een soort 'verplicht' regionaal bod of onderhandelde regionale prioritering. Daarnaast vragen omstandigheden in omvangrijke stedelijke regio's zoals de Zuidelijke Randstad juist ook om enige regie en sturing van het ministerie van BZK zodat het Rijksgeld op de plek terecht komt waar de urgentie en de opgave voor betaalbare woningbouw het grootst is (en waar kansen liggen voor de gewenste koppeling tussen woningbouw en bereikbaarheid). Maar essentieel is dat ook met regionaal draagvlak uiteindelijk de individuele gemeenten verantwoordelijk zijn voor de daadwerkelijke indiening.

Type maatregelen; sluit aan bij de opgave

In **Artikel 2.2.b** staat een aantal maatregelen genoemd die in aanmerking kunnen komen voor bekostiging.

In de Nota van Toelichting worden nog een aantal andere voorbeelden genoemd.

Ons voorstel is om deze lijst van flankerende maatregelen niet te beperkend op te stellen. In de verdichtingsopgave in centrumgebieden zitten de publieke kostenposten vooral in een (her)inrichting van de openbare ruimte, ingrepen en aanpassingen in wegenstructuur voor de mobiliteitstransitie (van nadruk op autoverkeer naar accommoderen van langzaam verkeer) en een gewenst hoogwaardig maatschappelijk voorzieningenniveau.

Op binnenstedelijke locaties kan sprake zijn van milieuknelpunten. Goed dat dit specifiek benoemt staat in **Artikel 2.2.b4**. Maar dat is niet de enige maatregel die aandacht vraagt. Ook het opheffen van infrastructurele barrières zoals viaducten zijn nodig om meer woningen versneld te kunnen toevoegen in bestaande stadswijken. In Den Haag gaat bv. om het aanpassen (versmallen en verkorten) van het Prins Bernhardviaduct (t.b.v. gebiedsontwikkeling Campusboulevard) en de sloop van het viaduct aan de Waldorpstraat (t.b.v. gebiedsontwikkeling HS kwartier).

Substantiële financiële bijdrage

In **Artikel 2.3** staat dat gemeenten en andere betrokken partijen een substantiële bijdrage moeten leveren ten behoeve van het financiële tekorten. De uitwerking van deze cofinancieringseis (definitie en bepaling minimale omvang) wordt van groot belang voor het wel of niet succesvol kunnen combineren van gemeentelijke middelen en Rijksmiddelen. Welke posten kunnen straks meegeteld worden als financiële bijdrage? De gemeente Den Haag denkt graag mee in de uitwerking richting ministeriële regeling.

Rangschikking Woondeals

In **Artikel 4.4** staat dat de minister een rangschikking opstelt van de ingediende aanvragen. Wij gaan er vanuit dat de huidige Woondeals een hoge status zullen krijgen in deze rangschikking en dat de minister tevens kijkt naar de rangorde van opgenomen gebieden in de Woondeals. In de Woondeal Zuidelijke Randstad is opgenomen dat de gebiedsontwikkelingen CID-Binckhorst en Kralingse Zoom-Stadionpark binnen de Zuidelijke Randstad prioriteit krijgen van de minister bij het nemen van maatregelen, omdat in deze gebiedsontwikkelingen het grootste aandeel van het gevraagde binnenstedelijke woningbouwprogramma gerealiseerd moet worden. Daarnaast zijn er in de Woondeal ZR tussen gemeente en Rijk specifieke afspraken gemaakt voor Den Haag Zuidwest. We streven naar een bijzondere Rijksstatus en werken samen aan de stedelijke vernieuwing en verdichting in Zuidwest.

We zijn graag bereid om bovenstaande opmerkingen en vragen in een mondeling gesprek toe te lichten en mee te denken in de totstandkoming van een effectieve regeling voor de woningbouwimpuls.

Met vriendelijke groot,



L.J.T. Steenmeter  
Directeur portefeuille Bestaande Stad en Wonen,  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling