

Retouradres: Strawinskylaan 1779, 1077 XX Amsterdam

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
K. H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum 9 oktober 2018
Behandeld door M.C. van Ravels, Wonen, 06-13363520, m.ravels@amsterdam.nl
Onderwerp Samenwerken voor woningbouw in de Metropoolregio Amsterdam

Geachte minister Ollongren,

De ambitie van uw kabinet is om sneller meer woningen in Nederland te bouwen, om zo te voldoen aan de grote vraag in met name de groeiregio's. De komende jaren zal de bouwproductie moeten groeien naar gemiddeld 75.000 woningen per jaar. Wij, de wethouders en gedeputeerden Wonen en Bouwen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA), onderschrijven deze ambitie volledig en hebben volop plannen klaarliggen om hier een aanzienlijke bijdrage aan te leveren. Hoewel er in de MRA al een aantal jaren een hoge bouwproductie is, zijn wij ook de regio met het grootste tekort aan woonruimte en de meest overspannen woningmarkt. Het tekort in de MRA bedraagt 4,4%, in Amsterdam zelfs 6,5%, zo heeft de provincie Noord-Holland recent berekend, terwijl 1,5 tot 2% in het algemeen redelijk wordt geacht. Maar de problemen zijn in onze regio niet alleen groot, ze zijn ook complex. En mede om die reden, heeft de MRA de medewerking van het Rijk hard nodig. Samen kunnen we de regionale woningmarkt meer in balans krijgen.

Wij hebben hier de afgelopen maanden met u over gesproken, onder andere in maart en juni van dit jaar en wij treffen elkaar weer op 10 oktober 2018. We hebben met u gesprekken gevoerd over de problematiek op de woningmarkt, het versnellen van de woningbouwproductie en er zijn afspraken gemaakt in het kader van het MIRT. Met deze brief lichten wij vanuit het gezamenlijk belang van de bouwproductie, de geschetste problematiek en onze inzet ten aanzien van de afspraken nogmaals toe.

De situatie in de Metropoolregio Amsterdam

De betaalbaarheid en de toegankelijkheid van onze regionale woningmarkt staan fors onder druk en met alleen bijbouwen kan dit probleem niet worden opgelost. Wij signaleren razendsnelle prijsstijgingen van woningen in de huur- en koopsector. Betaalbare huurwoningen die na het vertrek van een huurder in veel gevallen in één klap in het dure huursegment terecht komen. Betaalbare koopwoningen worden duur verhuurd. Of de woningen worden verkamerd en soms zelfs voor het drievoudige uitgepand. Dit zijn woningen die ook aan een afgestudeerde starter of een gezin met een modaal inkomen kunnen worden verhuurd. Bij nieuw te bouwen woningen kan door het stellen van eisen

deze ongewenste ontwikkeling worden bestreden, maar de gemeente heeft op dit moment geen enkel middel om de huurprijsstijging van bestaande vrije sector huurwoningen te beheersen. Die bevoegdheid ligt bij het Rijk. In Amsterdam bijvoorbeeld is het ongewenste gevolg, dat ondanks de inspanningen van deze gemeente voor meer middeldure woningen, de voorraad in het middensegment daalde van 17% in 2011 naar 15,6% in 2017.

Een tweede ontwikkeling is de instroom van kapitaal in de woningmarkt. Huizen worden gezien als winstgevend beleggingsobject in plaats van woonruimte voor woningzoekenden. Speculatie op de waarde stijging en in de tussentijd verhuren voor een maximale huurvergoeding is een veel voorkomend verschijnsel. Woningzoekenden in de regio concurreren in toenemende mate niet alleen met elkaar, maar moeten ook de strijd aangaan met investeerders die woningen opkopen. De razendsnelle prijsstijging die dit oplevert, zorgt voor stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt.

Dit type ontwikkelingen zet de al overspannen regionale woningmarkt verder onder druk. De negatieve gevolgen zijn groot voor woningzoekenden met een laag of middeninkomen. Een ontwikkeling die ons grote zorgen baart. Wij stellen vast dat het voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 60.000 euro steeds moeilijker is om zonder de hulp van marktregulering aan een woning te komen.

Wat doet de Metropoolregio zelf?

De MRA heeft veel extra woningen nodig. Terecht spreekt u over de verantwoordelijkheid die gemeenten en provincies hebben bij de nieuwbouwproductie. Deze partijen zetten alle mogelijke middelen in om de ingewikkelde problemen op de woningmarkt te bestrijden. De afgelopen jaren hebben gemeenten in een enorm tempo duizenden woningen bijgebouwd: ca 14.000 per jaar (2015-2017). Wij spannen ons ook voor de komende jaren in om jaarlijks 15.000 woningen bij te bouwen. Een enorme opgave van 105.000 woningen tot 2025.

Zoals geschreven staat in vele van onze coalitieakkoorden, zouden dit de komende jaren vooral veel betaalbare woningen moeten zijn. Voor de komende jaren liggen veel nieuwbouwplannen vast, maar waar nog ruimte is om te sturen, zullen wij dat doen. Dat is een ingewikkelde opgave, en wij zijn ons bewust van de knelpunten.

Gemeenten stellen beleid op om de juiste woningen bij te bouwen, om de toegang tot een woning voor starters, jongeren, studenten en werknemers in het onderwijs en de zorg te verbeteren, ouderen te huisvesten en om misbruik van bestaande woningen tegen te gaan.

In MRA verband zetten gemeenten en provincies actief in op het versnellen van de bouwproductie en op het monitoren van de plancapaciteit. Door het aanpakken van knelpunten, grip krijgen op de planning en voortgang van projecten, inzet van expertise en capaciteit via een flexibele schil. De provincie Noord-Holland heeft cofinanciering beschikbaar voor het versnellen van de binnenstedelijke woningbouwproductie en het wegnemen van knelpunten. We werken hierbij graag met u samen om invulling te geven aan het Transformatiefonds dat u ter beschikking heeft.

Vrijwel alle middelen lokaal en regionaal die ter beschikking staan worden benut. In onze gesprekken is meermaals aangegeven dat de grenzen van het instrumentarium bereikt zijn.

Om de groei verder te versnellen, de woningmarkt weer in balans te brengen en duurzaam en toekomstbestendig te gaan bouwen heeft de MRA uw medewerking nodig op onderstaande knelpunten.

Knelpunten

1. Betaalbaarheid

Om het woningaanbod en de vraag meer met elkaar in balans te brengen, zien veel MRA-gemeenten zich gedwongen om bij de nieuwbouw stevige eisen te stellen en prijsafspraken te maken zodat ook mensen met een middeninkomen in deze regio kunnen wonen. Dit compliceert echter de zo gewenste versnelling van de bouwproductie. Dit is bovendien niet toereikend om een middensegment van voldoende omvang te behalen én te behouden. De problemen op de woningmarkt kunnen niet uitsluitend met nieuwbouw opgelost worden. Er zijn ook maatregelen nodig om de betaalbaarheid in de bestaande voorraad te borgen. U heeft aangegeven oog te hebben voor de problematiek van de excessieve prijsstijgingen in sommige woningmarktgebieden, en dat u samen met ons de borging van de betaalbaarheid wilt verkennen. Op 25 september 2018 heeft u dit bevestigd in uw brief 'voortgang aanpak woningmarkt' aan de Tweede Kamer. Wij spreken onze steun uit voor maatregelen die door gemeenten zelf ingezet kunnen worden en die leiden tot het behouden van woningen in het middensegment. Dit maakt de regio ook minder aantrekkelijk voor vastgoedspeculatie en excessieve vormen van buy-to-let. Kortom, als u gemeenten in staat stelt om de betaalbaarheid van de bestaande voorraad beter te borgen, zijn wij ook beter in staat een middensegment van betekenis te creëren en de benodigde bouwambities waar te maken. We kunnen dan af met minder strenge eisen aan de nieuwbouw, wat de versnelling van de bouwproductie ten goede kan komen. Wij willen hier graag met u afspraken over maken.

2. Investeringscapaciteit van woningcorporaties

Belangrijke partijen voor betaalbare woningbouw in onze gemeenten zijn van oudsher de woningcorporaties. En wij zullen ook de komende jaren hun inzet hard nodig hebben voor de bouwen en vernieuwingsopgaven. De investeringscapaciteit van de corporaties in onze regio staat echter onder druk, zoals u zelf ook geconcludeerd heeft bij de Staat van de Volkshuisvesting 2018, hetgeen nu wederom bevestigd is door onderzoek van het WSW (2 oktober 2018). Binnen de huidige condities kunnen zij niet alleen onvoldoende investeren in verduurzaming, maar ook onvoldoende in nieuwbouw. Doordat de verhuurderheffing afhankelijk is van de WOZ-waarde van het vastgoed, is de situatie ontstaan dat daar waar het meeste gebouwd moet worden, de investeringskracht van corporaties het meest beperkt wordt. Daar waar sprake is van schaarste, is het steeds moeilijker om betaalbaar bij te bouwen. De dreiging van een extra heffing voor de corporaties als gevolg van de ATAD-richtlijn werpt haar schaduw al vooruit. Zoals afgesproken brengen we op dit moment samen met uw ministerie in beeld hoe de beschikbare capaciteit zich verhoudt tot de opgaven, op schaal van de MRA. Wij willen met u aan de slag om de investeringsmogelijkheden voor corporaties te verruimen.

3. Bereikbaarheid

Wij zijn het er over eens dat bereikbaarheid een essentiële randvoorwaarde is voor het realiseren van de bouwopgave. Zonder gelijktijdige uitbreiding en versterking van de infrastructuur (fiets, (H)OV, smart mobility en auto) is het niet mogelijk (of wenselijk) om de gevraagde verdichtingsopgave en het daarbij behorende bouwtempo te realiseren. Op dit moment wordt in de MRA ge-

werkt aan grootschalige woningbouwplannen met name op binnenstedelijke transformatielocaties. Dit gaat gepaard met grote uitdagingen en vraagt forse investeringen. Met elkaar delen we de zorg over het tijdig beschikbaar komen van bereikbaarheidsmiddelen om de woningbouwopgave te faciliteren. Ons voorstel is om gedurende deze kabinetsperiode samen met BZK en I&W plannen uit te werken voor de volgende kabinetsperiode. Zodat er bij de start van een nieuw kabinet meteen doorgepakt kan worden, als er nieuwe middelen o.a. vanuit het MIRT beschikbaar komen. Daarmee voorkomen we dat het bouwtempo op middellange en lange termijn in gevaar komt.

Wij zijn verheugd dat u samen met ons deze ambitieuze bouwopgaven wilt oppakken, zodat de Metropoolregio Amsterdam en het Rijk zo snel mogelijk iets kunnen betekenen voor de vele woningzoekenden in deze regio. Wij vertrouwen erop dat u ons voorziet van het daarvoor benodigde instrumentarium en werken daarin graag met u mee. Op 10 oktober aanstaande spreken we graag met u verder over de concrete stappen die we hiertoe samen zullen moeten zetten.

Met vriendelijke groet,
namens Portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen Metropoolregio Amsterdam

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a long horizontal stroke.

Dhr A.J.M. (Lex) Scholten,
voorzitter