

notulen

Overleg	BO Woningmarkt MRA-BZK
Datum	10 oktober 2018
Aanwezigen	Marja Appelman (directeur Woningmarkt BZK), Erik Jan van Kempen (DG Omgevingswet), Laurens Ivens, Lex Scholten, Joke Geldhof, Jan Hoek (Bestuurders MRA)
Ondersteuning	Muk van Ravels, Dirk Konings, Jan-Jaap Visser, Lisan Wilkens(MRA), Mirjam de Graaf (BZK)

Minister Ollongren is ziek. Erik Jan van Kempen vervangt haar, inzet is het gesprek wel zo bestuurlijk mogelijk te voeren.

Centraal in het overleg staan de regionale woningmarktafspraken, oftewel de woondeal. Naast de woondeal met de MRA, wil het ministerie met nog 4 andere regio's deals maken (MRU, MRDH, Eindhoven, Groningen). Voor het proces naar de woondeal gebruikt de minister de metafoer: Hink- Stap- Sprong. Hink: BO Woningmarkt, 10 okt 2018, Stap: BO MIRT, 22 nov 2018, Sprong: woondeal, uiterlijk jan/feb 2019.

Verwachting van het ministerie is dat de woondeal op een aantal punten concrete afspraken kan bevatten, een aantal (politiek gevoelige) punten zal alleen benoemd kunnen worden, om in de komende jaren naar concrete maatregelen toe te werken. Het ministerie heeft een aantal mogelijke ingrediënten voor ogen: Doorstroming, Noodknop, Bereikbaarheid, Transformatiefonds, Investeringscapaciteit, Huisjesmelkerij, Verduurzaming, Vakantieverhuur. Opvallend: DG zet Doorstroming op de eerste plaats en noemt niet het begrip Betaalbaarheid.

Inzet MRA voor de woondeal is: wij kunnen 15.000 woningen per jaar bouwen, 105.000 tot 2025, mits:

1. de **betaalbaarheid van de bestaande voorraad** beter geborgd kan worden (instrument nodig dat lokaal inzetbaar is)
2. de **investeringscapaciteit van corporaties** vergroot wordt
3. er meer geïnvesteerd wordt in **bereikbaarheid** t.b.v. woningbouw (dit speelt op de iets langere termijn, maar moet wel in deze periode stappen voor ondernomen worden).

Bereikbaarheid

BZK en MRA zijn het eens dat bereikbaarheid met name op de MIRT tafel ligt, in de woondeal moet daar vanzelfsprekend wel naar verwezen worden.

In BO MIRT 22 nov voor de korte termijn concrete afspraken maken voor de 4 locaties en duidelijkheid krijgen over de gevraagde investeringen van het rijk. Voor de lange termijn is de inzet om nu bespreekbaar te maken dat voor de woningbouwopgave meer bereikbaarheidsinvesteringen nodig zijn, zodat volgende periode meer middelen beschikbaar komen.

Betaalbaarheid

Een maatregel om de betaalbaarheid te borgen ziet BZK ook als onderdeel van de woondeal. Wel politiek precair onderwerp. BZK werkt aan een instrument (% WOZ) in het kader van de 'noodknop' om excessen in prijsstijging te beteugelen, maar wil niet een generiek instrumentarium ontwikkelen.

Proces en planning volgens BZK: z.s.m. in gesprek met MRA gemeenten (Amsterdam als eerste aanspreekpunt) en met beleggers. Brief hierover naar TK eind dit jaar, zodat wetgevingstraject kan starten. Wetsvoorstel gereed op zijn vroegst 1-1-2020. Grootste risico is politiek draagvlak in kabinet en TK. Draagvlak van beleggers helpt daarbij.

MRA bestuurders zijn positief dat het om wetgeving gaat en niet alleen een tijdelijke maatregel, hadden wel graag al over de inhoudelijke invulling gesproken. Zorg bij MRA bestuurders dat het een langzaam traject is. Vraag is wat doen we in de tussentijd?

Investeringscapaciteit corporaties

BZK erkent dat de investeringscapaciteit van de corporaties in de MRA onvoldoende is voor de grote opgaven. Qua oplossingen zitten de MRA en BZK nog niet op één lijn.

- BZK zoekt oplossing vooral in verevening binnen de corporatiesector, waarvan zij erkennen dat het een complex proces is, maar waar zij nu het momentum voor zien. De MRA bestuurders verwachten hier weinig resultaat van, zeker op korte termijn. Hier zou regie van het Rijk voor nodig zijn. Ministerie ziet duurzaamheidsinvesteringen door corporaties als meest vruchtbare aanknopingspunt voor de discussie over het vergroten van de investeringscapaciteit middels herverdeling.
- Aanpassing van de grondslag van de verhuurdersheffing is voor deze kabinetsperiode niet aan de orde (de stijging van 1,7 naar 2,0 miljard is ingerekend in regeerakkoord). Wel ziet BZK mogelijk ruimte voor herverdeling van de heffing, zoals de regeling investeringsaftrek verhuurdersheffing. Dit komt aan bod bij de evaluatie van de verhuurdersheffing waar BZK nu aan werkt.
- Aanpassing WOZ aandeel is geen draagvlak voor in TK, aangezien daar de mening heerst dat corporaties überhaupt niet over woningen met hoge WOZ waardes zouden mogen beschikken. Sowieso kent de sector momenteel geen politieke supporters in het parlement. Dit is een zorgpunt waarbij de gemeenten de corporaties meer zouden moeten ondersteunen.

MRA bestuurders benadrukken het spanningsveld tussen bouwproductie en investeringscapaciteit: als investeringscapaciteit niet vergroot wordt, kunnen we geen 15.000 woningen per jaar bouwen. Inzet is immers evenwichtig woningaanbod, waar ook in nieuw te ontwikkelen gebieden een derde deel sociale huur in thuis hoort. Een dergelijke verdeling wil men aanhouden om te voorkomen dat er eenzijdige woongebieden ontstaan. De MRA zal nogmaals samen met de MRA corporaties laten zien op welke punten de ruimte is verslechterd.

Transformatiefonds

BZK en MRA/Prov NH zien beiden de complexiteit en knelpunten van het binnenstedelijk bouwen. Provincie NH heeft co-financiering beschikbaar voor flexibele schil en voor knelpunten versnelling bij specifieke projecten. BZK werkt aan criteria transformatiefaciliteit (fonds 38 miljoen) en gaat in overleg met provincies om te zorgen dat een deel van die 38 miljoen wordt ingezet in de MRA en de financiële bijdragen elkaar versterken. Inzet van beide kanten is: snel duidelijkheid (over criteria en vermijden staatssteun), snel de middelen inzetten. Voor wat betreft **personele capaciteit** benadrukt de MRA behoefte te hebben aan 'hands on' mensen, juristen/planeconomen met focus op uitvoering. Geen mensen die weer opnieuw visies gaan ontwikkelen, we weten wat er moet gebeuren. BZK heeft geen uitvoeringscapaciteit beschikbaar, wellicht is toch een financiële bijdrage mogelijk.

Verduurzaming en stapeling kosten particuliere huiseigenaren

Regio brengt te berde dat op 4 juni is afgesproken dat rijk en regio gezamenlijk in beeld brengen welke stapeling van kosten op particuliere eigenaren afkomen, zoals verduurzaming van de woning plus levensloopbestendig maken plus bijvoorbeeld aanpak funderingen (laatste oa in Zaanstad). Door gebrek aan capaciteit, en de hoeveelheid uitzoekwerk die hier aan vast zit, is hier nog te weinig voortgang op geboekt. Voorstel is daarom een gezamenlijke onderzoeksopdracht uit te zetten bij een externe partij.

Dit voorstel wordt overgenomen.

Vervolg

- Om stappen te zetten inzake betaalbaarheid bestaande voorraad en investeringscapaciteit corporaties is meer inzet nodig op het vergroten van draagvlak in de Tweede Kamer: Rijk, MRA-gemeenten (vertegenwoordigd door Amsterdam) voeren gesprek met beleggers. Gemeenten werken aan steun voor inzet MRA-corporaties langs politieke lijnen.
- MRA bestuurders hebben behoefte aan een gesprek met Minister Ollongren zelf, om met name de lastige onderwerpen als betaalbaarheid en investeringscapaciteit corporaties te bespreken. Eind 2018, na het BO MIRT, lijkt een goed moment, voorbereidend op de woondeal.
- In BO MIRT dd 22 november afspraken maken over bereikbaarheid.
- Partijen gaan samen aan de slag om de contouren van een woondeal op papier te zetten, zodat duidelijker wordt waar naartoe wordt gewerkt.