

Geachte mevrouw Langenacker,

Naar ik begrijp bent u als gemeenten in gesprek over het vormen van een regio als bedoeld in de Woningwet 2015. U heeft het ministerie een aantal vragen gesteld omtrent de regio, waar ik bij dezen graag op in ga. Mocht u naar aanleiding van deze antwoorden nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mijn medewerker Kevin Klop (kevin.klop@minbzk.nl).

Heeft het ministerie een voorkeur voor de Metropoolregio Amsterdam of Zuid-Kennemerland/IJmond?

Het ministerie heeft op voorhand geen voorkeur voor, noch principiële bezwaren tegen één van deze scenario's. Gemeenten bepalen gezamenlijk welke samenstelling en schaalgrootte passend is voor een regio, gezien de dynamiek op de woningmarkt, de volkshuisvestelijke behoeften in het gebied en de investeringskracht van corporaties.

Kan een gemeente waar een corporatie niet werkt afdwingen dat een corporatie daar gaat investeren?

Nee. In artikel 42, eerste lid van de Woningwet staat dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de volkshuisvesting in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn. Een corporatie is enkel feitelijk werkzaam in de gemeenten waar zij bezit heeft. Een andere gemeente kan een corporatie dus niet dwingen bij haar te investeren.

Kan ik voorkomen dat de corporatie in mijn gemeente uitbreidt naar een nieuwe gemeente?

De Woningwet kent geen blokkeringsmogelijkheden voor gemeenten wanneer een corporatie elders in de regio actief wil worden, waar zij dat nu nog niet is. Een goed uitgewerkte woonvisie en goede prestatieafspraken zijn echter instrumenten waarmee geborgd kan worden dat de noodzakelijke investeringen gedaan (blijven) worden. Het staat gemeenten vrij ook onderling afspraken te maken over het al dan niet beroep doen op corporaties die (enkel) in een andere gemeente werken.

Volgen uit de regio verplichtingen voor gemeenten?

Nee. De woningmarktregio uit de Woningwet bepaalt enkel en alleen het gebied waar de corporatie haar volledige arsenaal aan instrumenten kan blijven inzetten, en dat zij in de overige gebieden niet meer mag investeren in nieuwbouw en aankoop van woningen. Of gemeenten blijven bij bestaande structuren voor samenwerking, overleg en woonruimteverdeling, of dat zij dit aanpassen, is aan de gemeenten.

Wat gebeurt er als een corporatie binnen de regio gesaneerd moet worden?

Met de regio worden de sanering, de structuur van de borging of de achternavigatieovereenkomsten niet veranderd. Een eventuele saneringsheffing zal dan ook over alle corporaties omgeslagen worden.

Kan de minister toezeggen dat Ymere en De Key een ontheffing krijgen?

Nee. Voor een ontheffing zal aannemelijk gemaakt moeten worden dat de volkshuisvestelijke noodzaak voor een ontheffing er daadwerkelijk is. Daartoe zal moeten worden aangetoond dat er een behoefte is aan sociale nieuwbouw en dat alternatieven binnen de regio geen uitkomst bieden. Dat betekent ten eerste dat aangetoond moet worden dat de corporaties die al in de gemeente werkzaam zijn in onvoldoende mate in de nieuwbouw kunnen voorzien. Zij worden immers geacht naar redelijkheid bij te dragen aan het volkshuisvestingsbeleid in alle gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn. Daarnaast wordt van de gemeente verwacht dat zij het gesprek is aangegaan met andere corporaties in de regio om te zien of zij een deel van de nieuwbouwbehoefte op zich kunnen en willen nemen (zij kunnen immers niet gedwongen worden). Zijn die andere corporaties niet of in onvoldoende mate in staat of bereid om de nieuwbouwbehoefte op zich te nemen, dan kan een ontheffing aan de orde zijn. Dit alles zal onderdeel zijn van de toetsing van ontheffingsverzoeken.

Voor hoe lang geldt een ontheffing?

Een ontheffing kan zowel tijdelijk als voor onbepaalde tijd afgegeven worden, afhankelijk van de aanvraag en de onderbouwing. Uiteraard zal bij een permanente ontheffing aangetoond moeten worden dat het tekort aan investeringskracht structureel is.

Wat als op termijn blijkt dat de investeringscapaciteit in de regio onvoldoende is?

Het is ook mogelijk op een later moment, bijvoorbeeld over vijf jaar, nog ontheffingen aan te vragen. Mocht nu al duidelijk zijn dat er over een aantal jaar een tekort aan financiële slagkracht zal ontstaan om de volkshuisvestelijke behoeften te kunnen beantwoorden, dan ligt het in de rede te onderzoeken of dit met alternatieven in de regiovorming al te ondervangen is.

Wat gebeurt er als er geen aanvraag ingediend is voor 1 juli 2016?

Indien er op 1 juli 2016 gemeenten zijn die geen onderdeel zijn van een aanvraag, zal de minister regio's aanwijzen en/of gemeenten toevoegen aan bestaande regio's. De Woningwet biedt de minister de ruimte dit te doen via een AMvB, die ook in voorhang aan de Tweede Kamer aangeboden wordt en door haar behandeld kan worden.

Met vriendelijke groet,

Erik Jan van Kempen

Directeur Woningmarkt

Waarnemend DG Wonen en Bouwen

.....
Directoraat Generaal Wonen en Bouwen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Bezoek adres :Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Jubitoren Zuid 21e etage

Post adres :Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Management assistent Carla Fazalalikhani | carla.fazalalikhani@minbzk.nl | 070-4267224

.....
T 070-4267224

M 06-18304600

ErikJan.Kempen@minbzk.nl