

Onderwerp: Definitief voorstel voor het vormen van een woningmarktregio.
BBV nr: 2016/279395

1. Inleiding

In de Woningwet 2015 worden eisen gesteld aan het werkgebied van woningcorporaties. Zij mogen in de toekomst nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn¹. In dit regionale werkgebied mogen corporaties investeren in nieuwbouw en aankoop. Bezit in andere regio's mag worden aangehouden, onderhouden en vernieuwd, maar niet worden uitgebreid door nieuwbouw of aankoop, tenzij zij daarvoor ontheffing krijgen van de minister. Met deze maatregel wordt beoogd dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de woningmarktregio. Het voorstel aan de minister om een woningmarktregio vast te stellen (in de zin van de Woningwet 2015) is een collegebevoegdheid. Het voorstel voor een woningmarktregio kan tot 1 juli a.s. bij het Rijk worden ingediend. Daarna kan de minister via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) de regio bepalen. Er zijn een aantal voorwaarden geformuleerd waaraan de vorming van een woningmarktregio minimaal moet voldoen. De wet biedt na vaststelling van de woningmarktregio's de mogelijkheid tot ontheffing. De corporaties zijn vrij om hierin te beslissen. Er is geen zekerheid of de minister deze ontheffing (mogelijk tijdelijk) gaat verlenen. Verplicht defuseren² van corporaties is niet mogelijk in verband met het eigendomsrecht van corporaties.

De portefeuillehouders Wonen van de regiogemeenten Zuid-Kennemerland willen, voor wat betreft de vorming van de woningmarktregio, aansluiten bij de Metropoolregio Amsterdam (MRA), met behoud van samenwerking in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Dit betekent dat door de colleges van Zuid-Kennemerland een gelijkkluidend besluit moet worden vastgesteld, zodat hiermee een gezamenlijk voorstel voor 1 juli a.s. aan minister Blok ingediend kan worden. Dit besluit wordt afgestemd met de gemeenten die aansluiten bij de woningmarktregio MRA. Er wordt daarnaast gewerkt aan een herenakkoord, zodat de gemeenten in beeld hebben, waar de corporaties actief zijn en willen worden. De huidige samenwerkingsverbanden op het gebied van het wonen binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond blijven intact. De IJmond gemeenten kiezen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond als de gewenste woningmarktregio. IJmond gaat een eigen voorstel richting Minister sturen op dit dossier.

2. Besluitpunten college

1. In te stemmen om, voor het behoud van voldoende investeringsruimte voor de volkshuisvestelijke opgave, de Minister te verzoeken de Metropoolregio Amsterdam (MRA) aan te wijzen als woningmarktregio in de zin van de Woningwet 2015, met behoud van bestuurlijke samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond.
2. Dit besluit wordt gecommuniceerd naar de in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond werkzame corporaties, betrokken gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond en de overige regio's van de provincie Noord-Holland, Almere, Lelystad, Amersfoort en huurdersvertegenwoordiging in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond aan wie een zienswijze is gevraagd. De media krijgen een perstoelichting van de portefeuillehouder.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling.

¹ met uitzondering van de categorale corporaties.

² Defuseren = afstoten/splitsen van bezit.

3. Beoogd resultaat

Het doel is om met dit voorstel voor de woningmarktregio aan te sluiten bij de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om de optimale investeringsruimte voor de corporaties voor Haarlem en de overige regiogemeenten van Zuid-Kennemerland te behouden, waardoor de volkshuisvestingsopgave kan worden uitgevoerd.

4. Argumenten

Het besluit past in het ingezet beleid

Het voorstel levert een bijdrage aan programmabegroting 4.1. duurzame stedelijke ontwikkeling, door in te zetten op toekomstige bestendige ontwikkeling van Haarlem en versterking van Haarlem in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) door actieve inzet bij implementatie van regionale programma's. Daarnaast levert het besluit een bijdrage aan het coalitieprogramma 2014-2018 Samen doen! om de kwaliteit van Haarlem als uniek hoogwaardig woonmilieu te versterken.

De bevroegde partijen hebben uiteenlopende zienswijzen gegeven.

Naast de omliggende gemeenten, corporaties is ook de huurdersvertegenwoordiging in de regio gevraagd om een zienswijze. Uit de zienswijzen (bijlage: A1) komt geen eenduidig beeld of richting. Er is veel variatie. Er is wel een duidelijk overeenkomstig beeld van het belang van het behouden van de huidige vormen van regionale samenwerking en beleidsafstemming. Zienswijzen zijn verder vooral afhankelijk van hoe een organisatie naar de woningmarktregio kijkt (inhoudelijk of administratief) en de positie of het belang van de belanghebbende. Argumenten tegen een grotere regio zijn genoemd door de huurders (die van Brederode en woningbedrijf Velsen) en corporaties Woningbedrijf Velsen en WOONopMAAT, die expliciet voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond kiezen. Corporaties van buiten de regio hebben veelal voorkeur voor MRA of Provincie Noord-Holland +. (bijlage A2). Er is een brief gestuurd aan minister Blok en ter kennisname aan de commissie Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer over de woningmarktregio (bijlage B). Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (bijlage C) en de commissie Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer der Staten Generaal hebben hierop gereageerd (bijlage D). Tevens zijn er Kamervragen gesteld over de woningmarktregio mede over deze regio (bijlage E). Deze periode van zienswijze is nu afgelopen.

De variant provincie Noord Holland + wordt niet door alle regio's gesteund.

De variant provincie Noord-Holland + is eerder gekozen als voorkeursvariant, omdat deze variant zorgt voor behoud van de investeringskracht van de corporaties voor de opgaven op regionaal en lokaal niveau en draagvlak had bij alle portefeuillehouders Zuid-Kennemerland/ IJmond. De samenwerking op (boven)regionaal niveau blijft bij deze variant behouden. Inmiddels hebben de meeste regio's al een keuze gemaakt over het vormen van een woningmarktregio. Het blijkt dat er geen provinciaal dekkende woningmarktregio kan komen. Door de bestuurlijke coördinatoren van de provincie Noord-Holland van de Regionaal Actieprogramma's (RAP's) is de voorkeur uitgesproken om voor twee regio's te gaan binnen de provincie Noord-Holland, te weten: provincie Noord-Holland Noord en de MRA regio, waardoor deze variant niet meer reëel is en daarmee afvalt.

De variant RAP-regio geeft te veel risico's voor uitvoeren van de volkshuisvestingsopgave

De MRA-variant biedt ten opzichte van de RAP variant betere kansen om de volkshuisvestelijke opgave uit te kunnen voeren. Wanneer voor een indeling uitsluitend de RAP-regio

(Zuid-Kennemerland/IJmond) gekozen zou worden, komt de noodzakelijke investeringscapaciteit in de regio onder druk te staan. Het risico bij de RAP-variant bestaat dat Ymere en De Key (die hun kerngebied in de Amsterdamse regio hebben) niet langer in de uitbreiding kunnen investeren in de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland. Ze kunnen alleen nog onderhouden en vernieuwen, maar geen nieuwbouw of aankoop meer plegen in Haarlem, Haarlemmerliede en Zandvoort. Onduidelijk is of beide corporaties een ontheffing zullen gaan aanvragen en onduidelijk is of de minister de ontheffing gaat verlenen. Uit de zienswijzen blijken de overige corporaties binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, zover bekend, niet genegen te zijn om de benodigde volkshuisvestingsopgave voor de genoemde gemeenten over te kunnen of willen nemen. De IJmondgemeenten kiezen voor deze variant maar zonder de steun van de Zuid-Kennemerlandse gemeenten kan deze variant geen doorgang vinden en zal door de Minister ontvankelijk worden verklaard.

De variant MRA, met behoud van bestuurlijk samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, zorgt voor behoud van investeringskracht van Ymere in Haarlem
De variant MRA, met behoud van bestuurlijk samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, zorgt voor behoud van de investeringskracht van Ymere in Haarlem, met de mogelijkheid om deze uit te breiden met de investeringskracht van andere corporaties in de MRA. Tevens sluit deze variant aan bij de bestaande woningmarktrelaties. Uit de regiotool van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) blijkt dat er verhuisstromen plaatsvinden tussen vooral Haarlem/ Zuid-Kennemerland met de MRA. De MRA variant zorgt voor benutting van de investeringskracht van corporaties voor de opgaven op regionaal en lokaal niveau. De portefeuillehouders in Zuid-Kennemerland hebben aangegeven dat het gewenst is een 'herenakkoord' af te sluiten als voor deze variant gekozen gaat worden. De Haarlemse ambitie rondom toename van de sociale voorraad is alleen haalbaar door maximaal behoud van de investeringskracht van de corporaties.

5. Risico's en kanttekeningen

Aansluiting bij de MRA kan gevolgen hebben voor Brederode Wonen en Pré Wonen
De variant MRA heeft geen draagvlak bij de IJmond-portefeuillehouders. Dit betekent dat beide sub-regio's niet tot een gelijkkluidend voorstel richting minister kunnen komen. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor de investeringsmogelijkheden in uitbreiding van de corporaties Pré Wonen en Brederode Wonen. Ook de afspraken in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) kunnen onder druk komen te staan, als de minister via AMvB de IJmond toebedeeld aan de woningmarktregio Noord-Holland Noord. Maar dit kan overigens ook nog de MRA worden.

6. Uitvoering

Nadat de regionale colleges van Zuid-Kennemerland een gelijkkluidend besluit hebben vastgesteld, wordt een gezamenlijk voorstel voor 1 juli a.s. aan minister Blok ingediend via www.woningwet2015.nl. Dit wordt afgestemd met het voorstel aan de Minister van de andere MRA- gemeenten. Vervolgens wordt onderzocht hoe en op welke wijze een herenakkoord nader kan worden uitgewerkt. IJmond dient haar eigen voorstel bij de minister in. Vervolgens kan de Minister via een AMvB de IJmond toedelen aan een woningmarktregio, als de IJmond daarvoor in gesprek met de Minister geen voorkeur heeft uitgesproken over aansluiting bij de dan geformeerde woningmarktregio's. Een besluit hierover zal naar verwachting medio 2017 genomen kunnen worden.

De regionale portefeuillehouders Wonen van Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben besloten om hierover gezamenlijk te communiceren naar de Minister en de media (Bijlage: F).

Dit collegebesluit wordt aan de in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond werkzame corporaties, betrokken gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond en de overige regio's van de provincie Noord-Holland, Almere, Lelystad, Amersfoort en huurdersvertegenwoordiging in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond waar een zienswijze is gevraagd, gecommuniceerd. De commissie ontwikkeling wordt door middel van deze nota geïnformeerd.

7. Bijlagen

Bij dit collegebesluit zijn diverse bijlagen bijgevoegd.

- A. 1. Uitkomst zienswijzen woningmarktregio, Bureau Rigo Research en Advies, 15 juni 2016.
- 2. Zienswijzen op gevraagde varianten, Bureau Rigo Research en Advies, 15 juni 2016
- B. Brief aan minister Blok over traject vormen van een woningmarktregio, 18 mei 2016.
- C. Antwoordbrief van minister Blok, 1 juni 2016.
- D. Reactie van de Tweede kamer der Staten Generaal, 2 juni 2016
- E. Beantwoording vragen lid Schouten (CU) Tweede Kamer, rondom vormen van woningmarktregio, 30 mei 2016
- F. Brief van Zuid-Kennemerland/ IJmond over definitief voorstel van het vormen van een woningmarktregio aan Minister Blok.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester