

Bijlage 1: Memo: Mogelijke varianten van een woningmarktregio

Behorend bij brief: STZ/WWGZ/2016/162514

april 2016

In deze memo worden de diverse mogelijkheden voor het vormen van een woningmarktregio aangegeven.

Variant 1 Zuid-Kennemerland/IJmond

Een woningmarktregio op het niveau van Zuid-Kennemerland/IJmond sluit aan bij het huidige samenwerkingsverband op het gebied van Wonen in het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP), maar bij deze variant is het onzeker of De Key en Ymere kunnen blijven investeren in uitbreiding van de voorraad in respectievelijk Zandvoort of Haarlem en Haarlemmerliede & Spaarnwoude. Corporaties hebben de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen bij de Minister, maar niet zeker is dat zij dit zullen doen en daarnaast is het onzeker of de minister dit verzoek zal toewijzen (zie bijlage). Voor Zandvoort en Haarlemmerliede & Spaarnwoude betekent het dat er geen corporatie (meer) is die kan investeren in uitbreiding en nieuwbouw. Voor de gemeente Haarlem betekent het dat de grootste corporatie niet meer kan investeren in uitbreiding van de voorraad. In ieder geval in Haarlem is er gelet op de herstructureringsopgave, het beroep van nieuwe groepen die een beroep doen op de sociale voorraad (doorstroom vanuit o.a. beschermd wonen, langer zelfstandig thuiswonen, statushouders), de wens om de huidige wachttijden niet verder te laten oplopen, en de groei van het aantal inwoners de komende jaren behoefte aan uitbreiding van de voorraad.

Voordelen:

- Dit voorstel sluit aan bij de huidige manier van bestuurlijke samenwerking en beleidsafstemming in RAP verband.
- Het lijkt het beste aan te sluiten op de oorspronkelijke geest van de wet: vergroten van lokale/regionale verankering van corporaties.

Nadelen/risico's:

- De Key en Ymere kunnen een ontheffing aanvragen, maar het is onzeker of zij dit inderdaad zullen doen en of het ministerie van BZK de ontheffing zal toewijzen.
- De Key en Ymere kunnen dan niet meer in nieuwbouw investeren in Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Zandvoort. Het is de vraag in hoeverre de andere corporaties in de regio deze rol over kunnen en willen nemen.

- Splitsing/defuseren van een corporatie die zijn kerngebied niet in de woningmarktregio heeft (Ymere en de Key) kan niet worden afgedwongen door gemeente of rijk, het is aan de corporatie om hier over een beslissing te nemen.
- Er ontstaat een ongelijk speelveld in de gemeente. De ene corporatie wordt een 'beheercorporatie' en de andere kan volledig opereren, maar is slechts een kleine speler. Op lange termijn zou het effect kunnen zijn dat de corporatie zich terugtrekt uit deze gemeente en vooruitlopend daarop investeringen zal terugschroeven.
- Geen mogelijke investeringen van corporaties in de MRA en gezamenlijke planning.

Als er geen ontheffing komt:

- Gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland/IJmond staan gezamenlijk ervoor om de opgave van Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Zandvoort op te vangen die de Key en Ymere niet kunnen invullen .

Variant 2 MRA, met behoud van bestuurlijke samenwerking op RAP niveau

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het informele samenwerkingsverband van 32 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam (SRA). Rode draad van de samenwerking is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. De Stadsregio Amsterdam stelt voor om de MRA aan te wijzen als woningmarktregio. Hiermee wordt invulling gegeven aan de onlangs opgestelde MRA-agenda die aan de colleges van de MRA worden aangeboden ter inspiratie. Een van de zeven gewenste ontwikkelrichtingen, genoemd in de MRA-agenda is ruimte geven aan wonen en werken. Van 2016 tot 2040 is het gewenst dat er 250.000 woningen worden bijgebouwd in de MRA. Insteek bij dit voorstel is dat de MRA als woningmarktregio is te beschouwen als investeringsregio voor de corporaties. De huidige deelregionale samenwerking blijft de basis van waaruit samenwerking op het gebied van wonen plaatsvindt. In deze optie is de bestaande samenwerking in Zuid-Kennemerland / IJmond (en de andere deelregio's) het uitgangspunt. Op dat niveau wordt bestuurlijk samengewerkt en beleidsmatig afgestemd, bijvoorbeeld in het RAP. Die samenwerking en lokale verankering blijft intact. Bij deze variant kunnen Ymere en de Key blijven investeren in uitbreiding in Zuid-Kennemerland/ IJmond.

Voordelen:

- Er kan een beroep worden gedaan op investeringskracht van andere corporaties in de MRA;
- De bestaande bestuurlijke en beleidsmatige samenwerking op deelregionaal niveau (Zuid-kennemerland/IJmond) blijft behouden.
- Dit voorstel komt overeen met het voorstel van de SRA en het standpunt van de provincie.

- Alle corporaties die nu actief zijn in de regio kunnen dat ook blijven. De investeringscapaciteit in nieuwbouw van Ymere en de Key blijft behouden.
- Het kan bijdragen aan het versterken van de metropoolsamenwerking en de economische kracht van de regio.
- Volgens sommige partijen is de metropoolregio de regio waarop de woningmarkt functioneert en bezien moet worden.

Nadelen/risico's:

- Het lijkt minder goed aan te sluiten op de oorspronkelijke geest van de wet: vergroten van lokale/regionale verankering van corporaties.
- Corporaties uit Zuid-Kennemerland/IJmond kunnen ook in andere gemeenten binnen de MRA investeren waar zij tot op heden nog niet actief zijn. Hierdoor zou investeringscapaciteit weg kunnen vloeien uit de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond.
- Sommige partijen hebben de zorg dat 'de woningmarktregio' een opmaat is voor meer beleidsmatige afstemming. De minister zegt hierover dat dit uitdrukkelijk niet een vereiste is. Voorstanders van een grotere regio blijken juist die beleidsmatige afstemming te zien als dé motivatie voor een grotere regio.

Aanvullende mogelijkheid (moet nog afgestemd worden met de SRA):

- Gemeenten in de woningmarktregio kunnen afspreken (via de prestatieafspraken of onderling via een herenakkoord/convenant) dat corporaties niet zonder toestemming van hun huidige gemeenten waar zij actief zijn, investeren in andere gemeenten in de regio¹.

Variant 3 Zuid-Kennemerland/IJmond, onderzoek aansluiting MRA over 1 a 2 jaar

Zuid-Kennemerland/IJmond is het huidige samenwerkingsverband op het gebied van Wonen. Deze samenwerking is een aantal jaar geleden ontstaan via het RAP. Met deze optie wordt voorgesteld om nader onderzoek en afstemming te doen, net als de samenwerking tussen Zuid-Kennemerland en de IJmond een proces is (geweest). Deze variant 3 is voorgesteld vanuit de IJmondgemeenten. Reden voor toevoeging van variant 3: dat er op dit moment, volgens de IJmondgemeenten, nog onvoldoende draagvlak voor een bredere samenwerking bij een aantal gemeenten is en het merendeel van de woningcorporaties in de regio. Zij vinden het vormen van een samenwerkingsverband MRA nu niet opportuun. Daarnaast heerst er bij de gemeenten onzekerheid wat er precies wordt verwacht over de mate van samenwerking en afstemming binnen woningmarktregio's. Door deze optie te kiezen, zo geven de IJmond gemeenten aan, is er tijd om de samenwerking met de MRA komende periode te onderzoeken en is er de ruimte

1 Het ministerie van BZK heeft aangegeven dat dit een mogelijkheid is.

om draagvlak te creëren en gezamenlijke kansen en uitdagingen te verkennen. Hiervoor moet een Plan van Aanpak worden opgesteld.

De IJmond gemeenten verwachten bij deze optie, wat in de basis gelijk is aan variant 1, dat de negatieve consequenties tijdelijk zijn, indien op basis van onderzoek wordt besloten toe te treden tot de MRA. Ook de voor- en nadelen van optie 2 gelden bij deze optie, met dien verstande dat er tijd is om duidelijke afspraken te maken om ongewenste effecten te voorkomen.

Voordelen:

- Het geeft de regio tijd om de consequenties beter te overzien van een woningmarktregio MRA.
- Het geeft gemeenten en corporaties in de regio tijd om de samenwerking van de deelregio's binnen de toekomstige woningmarktregio MRA te onderzoeken en bij positieve uitkomst vorm te geven (herenakkoord/convenant).
- Geeft ruimte voor het creëren van draagvlak.

Nadelen/risico's:

- Zie nadelen en risico's optie 1, met dien verstande dat deze van tijdelijke aard zijn indien op basis van onderzoek wordt besloten toe te treden tot de MRA.
- In de brief van de MRA aan de minister werd geschetst dat corporaties geen afspraken over nieuwbouw aan willen gaan vanwege de onduidelijkheid over de regio. Door (snel definitief) duidelijkheid te verschaffen over de regio's, kan dat weggenomen worden. Als regio's na één of twee jaar weer worden aangepast, brengt dat juist onduidelijkheid met zich mee.
- De minister heeft de mogelijkheid een verzoek af te wijzen indien een gemeente reeds deel is van een eerder ingewilligd verzoek. Uitgangspunt is dat het eenmaal vastgestelde werkgebied van een toegelaten instelling ook het werkgebied blijft, om daarmee zekerheid te creëren voor toegelaten instellingen en voor gemeenten. Alleen in bijzondere gevallen zal het werkgebied kunnen worden uitgebreid, bijvoorbeeld wanneer de toegelaten instellingen in een ander werkgebied structureel over te weinig middelen zullen beschikken om aan de plaatselijke volkshuisvestelijke opgave aldaar te kunnen voldoen. Ook kan op termijn rekening worden gehouden met aantoonbaar gewijzigde ruimtelijke patronen op de woningmarkt.
- Het samengaan van de betrokken regio's over 1 a 2 jaar is afhankelijk van de bereidheid hiertoe van deze regio's.

Andere mogelijke varianten:

Variant: regio Zuid-Kennemerland

De regio Zuid-Kennemerland bestaat uit 5 gemeenten en 8 corporaties. Deze regio bevat 106.000 huishoudens. Het percentage verhuismogelijkheden tussen gemeenten binnen de samengestelde regio is 27%.

Voordelen:

- De woningmarktregio heeft een overzichtelijk schaal. De gemeenten hebben door de beperkte schaal sturingsmogelijkheden op de corporaties.
- Schaalniveau is passend volgens de criteria van de Minister t.b.v. het vormen van een woningmarktregio.
- Er wordt al langere tijd samengewerkt. Er is al een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem en huisvestingsverordening, ook al staat dit los van het vormen van een woningmarktregio.

Nadelen:

- Het kiezen voor deze woningmarktregio heeft gevolgen voor diverse corporaties. Ymere en de Key kunnen geen uitbreidingsnieuwbouw plegen of bezit aankopen in Haarlem, Zandvoort en Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Brederode Wonen en Pré Wonen kunnen voor een deel van hun bezit in de IJmond, 35% resp. 30% van hun bezit geen uitbreidingsnieuwbouw plegen of bezit aankopen, alleen het bestaand bezit verhuren, beheren en onderhouden.

Conclusie: Deze variant is vooralsnog afgefallen omdat op 10 december jl. in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/ IJmond is aangegeven dat het uitgangspunt bij onderzoek naar de diverse varianten: de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond is.

Variant Haarlem sluit zich aan bij de Stadsregio Amsterdam

Haarlem werkt veel samen met de Stadsregio Amsterdam, en vooral Amsterdam. Bij het vormen van deze regio betekent dit dat de woningmarktregio bestaat uit 17 gemeenten en 25 corporaties. Het percentage verhuismogelijkheden tussen gemeenten binnen de samengestelde regio is 37%.

Voordelen:

- Er is meer kennisdeling voor Haarlem.
- Er is een duidelijke verhuisrelatie tussen Haarlem en Amsterdam.
- Ymere, heeft bij deze woningmarktregio haar kerngebied.

Nadelen:

- De ingezette samenwerking met de regio Zuid-Kennemerland en IJmond in het kader van het RAP wordt lastiger. Ook al staat het vormen van een woningmarktregio en het komen tot een RAP los van elkaar. De verwachting is dat dit wel van invloed zal zijn.

- Ditzelfde geldt voor de Huisvestingsverordening, dit hoeft niet in het kader van de nieuwe Woningwet, maar Haarlem maakt als enige onderdeel van een ander Huisvestingsverordening dan de andere gemeenten.
- Er is sprake van een groter schaalniveau waarmee afgestemd moet worden.
- Pré Wonen kan voor een deel van haar bezit (30%), alleen verhuren, beheren en onderhouden. Dit geldt ook voor Elan Wonen, nl. 25% van haar bezit valt buiten de gemeente Haarlem.

Conclusie: Deze variant is vooralsnog afgefallen omdat op 10 december jl. in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/ IJmond is aangegeven dat het uitgangspunt bij onderzoek naar de diverse varianten: de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond is.

Variant: Zuid-Kennemerland sluit zich aan bij de Stadsregio Amsterdam,

Bij deze variant gaat het om 21 gemeenten en 26 corporaties. Het percentage verhuisbewegingen tussen gemeenten binnen de samengestelde regio is 45%.

Voordelen:

- Er is meer kennisdeling tussen de regiogemeenten Zuid-Kennemerland en de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam.
- De corporaties die nu actief zijn in de regio kunnen dat ook blijven. De corporaties Ymere, Pré Wonen, de Key, Brederode Wonen en Elan wonen kunnen blijven investeren in nieuwbouw in de gemeenten die onderdeel uit maken van Zuid-Kennemerland.
- Er kan een beroep worden gedaan op de investeringskracht van andere corporaties in de MRA.

Nadelen:

- Het lijkt minder goed aan te sluiten op de oorspronkelijke geest van de wet: vergroten van lokale/regionale verankering van corporaties.
- Corporaties uit Zuid-Kennemerland/IJmond kunnen ook in andere gemeenten binnen de MRA investeren waar zij tot op heden nog niet actief zijn. Hierdoor zou investeringscapaciteit weg kunnen vloeien uit de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond.
- Sommige partijen hebben de zorg dat 'de woningmarktregio' een opmaat is voor meer beleidsmatige afstemming. De minister zegt hierover dat dit uitdrukkelijk niet een vereiste is. Voorstanders van een grotere regio blijken juist die beleidsmatige afstemming te zien als dé motivatie voor een grotere regio.
- De regiogemeenten IJmond kunnen niet zelfstandig een regio vormen, te weinig huishoudens.
- Brederode Wonen kan voor een deel van haar bezit (35%) geen uitbreidingsnieuwbouw meer plegen of bezit aankopen. Voor Pré Wonen geldt hetzelfde, 30% van haar bezit staat in Beverwijk.

- Het aansturen van het proces zal door de grotere corporaties, zoals Ymere, meer op afstand plaats vinden. Afstemming tussen de gemeenten is hiervoor belangrijk.

Conclusie: Deze variant is vooralsnog afgefallen omdat op 10 december jl. in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/ IJmond is aangegeven dat het uitgangspunt bij onderzoek naar de diverse varianten: de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond is.

Variant: Zuid-Kennemerland en IJmond sluiten aan bij Stadsregio Amsterdam,

Bij deze variant gaat het om 24 gemeenten en 29 corporaties. Het percentage verhuisbewegingen tussen gemeenten binnen de samengestelde regio is 46%.

Voordelen:

- Er is meer kennisdeling voor de regio Zuid-Kennemerland en IJmond.
- De ingezette samenwerking met de regio Zuid-Kennemerland en IJmond in het kader van het RAP wordt lastiger. Ook al staat het vormen van een woningmarktregio en het komen tot een RAP los van elkaar. De verwachting is dat dit wel van invloed zal zijn.
- De corporaties Ymere, Pré Wonen, de Key, Brederode Wonen en Elan wonen kunnen blijven investeren in nieuwbouw.
- Er kan een beroep worden gedaan op de investeringskracht van andere corporaties in de MRA.

Nadelen:

- Het lijkt minder goed aan te sluiten op de oorspronkelijke geest van de wet: vergroten van lokale/regionale verankering van corporaties.
- Corporaties uit Zuid-Kennemerland/IJmond kunnen ook in andere gemeenten binnen de MRA investeren waar zij tot op heden nog niet actief zijn. Hierdoor zou investeringscapaciteit weg kunnen vloeien uit de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond.
- Sommige partijen hebben de zorg dat 'de woningmarktregio' een opmaat is voor meer beleidsmatige afstemming. De minister zegt hierover dat dit uitdrukkelijk niet een vereiste is. Voorstanders van een grotere regio blijken juist die beleidsmatige afstemming te zien als dé motivatie voor een grotere regio.
- Het aansturen van het proces zal door de grotere corporaties, zoals Ymere, meer op afstand plaats vinden. Afstemming tussen de gemeenten is hiervoor belangrijk.

Conclusie: Deze variant is vooralsnog afgefallen omdat vanuit gegaan wordt dat de SRA kiest voor samenwerking in MRA-verband. Deze laatste variant is wel meegenomen.

Variant Haarlem en Haarlemmerliede sluiten zich aan bij de MRA.

Variant: Zuid-Kennemerland/ IJmond en Haarlemmermeer.

Variant: Er wordt geen besluit genomen.

Kaart: bezit corporaties Zuid-Kennemerland/ IJmond in relatie tot buiten deze regio.

