

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Datum 4 april 2016
Ons kenmerk STZ/WWGZ/2016/162514
Contactpersoon Martine de Graaf
Doorkiesnummer 023-5113613
E-mail m.d.graaf@haarlem.nl
Bijlage 3
Onderwerp Vormen van een Woningmarktregio

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

In de commissievergadering van 24 maart jl. heb ik u toegezegd een brief te sturen met de afwegingen van de verschillende varianten voor de vorming van een woningmarktregio, in de zin van de Woningwet. In de bijlage vindt u de toegezegde memo. Ik ben nog in discussie met de wethouders van de regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond om tot een gezamenlijk voorstel te komen.

Graag informeer ik u via de memo over de diverse varianten die besproken zijn. Overigens geeft de Woningwet aan dat -indien gemeenten dit willen – het voorstel aan de minister door de colleges van de gemeenten moet worden ingediend. Het uiteindelijke voorstel is een college-bevoegdheid. Er is een grote druk op de woningmarkt in deze regio waardoor het komen tot een gezamenlijk principebesluit met de regiogemeenten meer tijd vergt, dan aanvankelijk voorzien was.

In de Woningwet 2015 worden eisen gesteld aan het werkgebied van de woningcorporaties. Zij mogen in de toekomst nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn. 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. Met deze maatregel wordt beoogd dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de woningmarktregio. De wet geeft echter geen mogelijkheid om een corporatie tot splitsen of defuseren te dwingen¹. Die beslissing ligt bij de corporatie. Daarnaast is relevant dat de wet niet voorschrijft dat bestaande structuren voor samenwerking, overleg en woonruimteverdeling aangepast worden aan de schaal van de woningmarktregio. Het is aan gemeenten zelf om hier invulling aan te geven.

¹ In de oorspronkelijke tekst van de Woningwet was dit opgenomen. Maar dit is aangepast, i.v.m. aantasten van het eigendomsrecht.



Een woningmarktregio, conform de Woningwet, moet:

- bestaan uit ten minste twee gemeenten;
- liggen in een geografisch aaneengesloten gebied;
- ten minste 100.000 huishoudens omvatten;
- samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

Gemeenten kunnen tot 1 juli 2016 een voorstel indienen bij het Rijk om aangewezen te worden als woningmarktregio. De datum van 1 juli is een harde deadline. Daarna gaat de minister over tot aanwijzing. Het voorstel moet zijn afgestemd met de corporaties die werkzaam zijn in de woningmarktregio en met belanghebbende gemeenten buiten de kernregio. Deze partijen moeten de gelegenheid hebben gekregen hun zienswijze aan te geven op het principebesluit. Deze zienswijzen moeten meegestuurd worden met het voorstel aan de minister.

Na het vaststellen van de woningmarktregio door de Minister bestaat er de mogelijkheid voor een corporatie om een ontheffing te vragen van het 'uitbreidingsverbod'. Wanneer deze ontheffing wordt toegekend kan de corporatie vervolgens in een regio / gemeente buiten het kerngebied volledig actief zijn. Deze ontheffing bestaat zolang hier behoefte aan is en kan daarmee ook tijdelijk zijn. De minister heeft aangegeven dat voor een ontheffing aannemelijk moet zijn dat er een Volkshuisvestingsopgave is voor sociale nieuwbouw.

De wethouders van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond hebben de afgelopen maanden met elkaar een intensief proces doorlopen om de verschillende varianten in beeld te brengen, voor- en nadelen af te wegen om tot een gezamenlijk voorstel te komen. Een zelfde proces vindt plaats binnen en tussen de andere deelregio's, zoals in de Metropoolregio Amsterdam (Stadsregio Amsterdam, Almere/ Lelystad en Gooi en Vechtstreek). De deelregio's zijn op dit moment het schaalniveau waarop beleidsmatig op het gebied van wonen wordt samengewerkt en afgestemd.

De deelregio's in de provincie Noord-Holland stellen op initiatief van deze provincie momenteel een Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP) op, met afspraken over aantallen en kwaliteiten woningbouw. Op lokaal niveau maken de gemeenten prestatieafspraken met de (lokaal werkzame) corporaties.

Zoals u in de bijgevoegde memo kunt lezen, zijn diverse varianten onderzocht. Bureau Rigo heeft namens de regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond onderzoek gedaan en met de regionale corporaties gesproken en gemeenten. Conclusie uit dit onderzoek was dat er twee varianten zijn die het meest haalbaar lijken. Aanvullend hebben de IJmond gemeenten een derde variant recent toegevoegd. Over deze drie varianten is het overleg binnen en tussen de colleges van Zuid-Kennemerland en IJmond nog gaande.

1. De regio Zuid-Kennemerland/ IJmond (RAP regio)
2. De MRA regio, met behoud van bestuurlijke samenwerking op RAP niveau
3. De regio Zuid-Kennemerland/ IJmond (RAP regio), onderzoek naar MRA over 1 a 2 jaar.



Haarlem

3

Naar mijn hoop en verwachting zal op korte termijn een gezamenlijke principebesluit door wethouders en colleges genomen worden. Na de collegebesluiten wordt het besluit vrij gegeven om zienswijzen aan te vragen en wordt u hierin geïnformeerd.

Na het besluit van de colleges van B&W van de gemeenten in de beoogde woningmarktregio, moeten alle feitelijk werkzame corporaties in die regio en alle gemeenten buiten die regio waar ten minste één van deze corporaties ook werkzaam is, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze te geven. Na deze zienswijzetermijn, wordt met die input het principebesluit definitief. Dit definitief besluit wordt vastgesteld in alle colleges. Deze definitieve collegebesluiten en de ontvangen zienswijzen zijn bijlagen bij het definitieve voorstel voor het vormen van een woningmarktregio. Dit voorstel wordt namens de gemeenten voor 1 juli aan de minister gestuurd.

Tot slot wil ik aan u meegeven dat u in januari 2016 aanvullende uitgangspunten op de Woonvisie heeft vastgesteld, en daarmee de volkshuisvestelijke opgave voor onze gemeente. Naar mijn mening en die van het college is deze zo groot dat er een behoorlijke investeringskracht van de corporaties benodigd is. Daarom is de inzet van mij en het college om de investeringskracht van de corporaties te behouden c.q. te versterken.

Met deze brief stuur ik u een aantal bijlagen mee:

- Bijlage 1: memo: mogelijke varianten van een woningmarktregio, april 2016 (op basis van Rigo onderzoek en Regiotool van het ministerie van BZK).
- Bijlage 2: brief van het ministerie van BZK over vragen en antwoorden over het vormen van een woningmarktregio, maart 2016.
- Bijlage 3: aanvullende vraag/ antwoord van het ministerie van BZK t.a.v. Variant 3, maart 2016.

In de verwachting u voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,


Drs. Joyce Langenacker