

Voorstel voor vorming van een woningmarktregio in het kader van de Woningwet

Aanleiding: Woningwet vraagt om vorming woningmarktregio/investeringsregio

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 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.

Gemeenten kunnen tot 1 juli 2016 een voorstel indienen bij het Rijk om aangewezen te worden als woningmarktregio, 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. Om vóór 1 juli 2016 een onderbouwd en van zienswijzen voorzien verzoek bij het ministerie in te dienen, moet de keuze voor de gewenste woningmarktregio heel snel duidelijk worden (zie ook de planning).

Er is een aantal voorwaarden geformuleerd waaraan de vorming van een woningmarktregio minimaal moet voldoen:

1. Bestaan uit ten minste twee gemeenten.
2. Liggen in een geografisch aaneengesloten gebied.
3. Ten minste 100.000 huishoudens omvatten.
4. Samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

Verkenning: behoud van deelregionale samenwerking en lokale verankering

Afgelopen periode zijn binnen en tussen de deelregio's in de Metropoolregio Amsterdam (Stadsregio Amsterdam, Zuid-Kennemerland/IJmond, Almere/Lelystad en Gooi en Vechtstreek) verschillende scenario's verkend en bestuurlijke gesprekken gevoerd over de te vormen woningmarktregio, ofwel de investeringsregio voor de corporaties.

De deelregio's zijn op dit moment namelijk het schaalniveau waarop beleidsmatig op het gebied van wonen wordt samengewerkt en afgestemd, bijvoorbeeld op het gebied van woonruimteverdeling. En de deelregio's in de provincie Noord-Holland stellen op verzoek van de provincie een Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP) op, met afspraken over aantallen en kwaliteiten woningbouw. Bovendien worden op lokaal niveau prestatieafspraken gemaakt met de corporaties.

Uit de verkenning en de gesprekken is naar voren gekomen dat behoud van de autonomie van gemeenten en de deelregionale samenwerking op wonen in de huidige RAP-regio's, voor de meeste gemeenten binnen de MRA het uitgangspunt vormt. Tegelijkertijd is geconstateerd dat de woningbouwopgaven in de regio zo groot zijn dat de deelregio's/ gemeenten het zich niet kunnen veroorloven om een aantal grote investeerders in sociale woningbouw en herstructurering te missen.

Voorstel: MRA als woningmarktregio om investeringskracht te behouden

Behoud van de investeringskracht is daarom het doorslaggevende argument voor het voorstel om met de 32 samenwerkende MRA-gemeenten een verzoek neer te leggen bij de minister voor de MRA als woningmarktregio/ investeringsregio.¹

Om de benodigde woningbouwproductie in de MRA te realiseren en de gewenste en noodzakelijke investeringen in sociale woningbouw (en betaalbaar middensegment) te borgen, moeten we de investeringskracht van de in de MRA werkzame corporaties zien te behouden. De MRA als woningmarktregio is dus te beschouwen als investeringsregio voor de corporaties. De huidige deelregionale samenwerking blijft de basis van waaruit samenwerking op het gebied van wonen plaatsvindt.

¹ In bijlage 1 zit een kaart van de 32 gemeenten in de MRA met daarbij informatie over verhuisbewegingen binnen de regio. Dit geeft een indruk van de samenhang op de woningmarkt; 57% van de verhuisbewegingen tussen gemeenten vindt plaats binnen de MRA.

In het verzoek aan de Minister dient aangegeven te worden welke in het gebied werkzame corporaties de regio wel als kerngebied zouden moeten hebben en welke niet. Er zijn op dit moment 44 corporaties werkzaam in de MRA.² In het voorstel van de MRA als de woningmarktregio zou voor 32 van deze 44 corporaties de MRA het kerngebied moeten zijn, omdat we hen nodig hebben voor de investeringsopgaven in de regio.³ Voor de meeste corporaties is dat ook vanzelfsprekend, omdat hun bezit (vrijwel) geheel binnen de MRA ligt. Vier corporaties (De Alliantie, Intermaris, Wooncompagnie en Gooi en Omstreken) hebben een relatief groot deel van hun bezit buiten de MRA, maar gezien de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten waar zij nu bezit hebben, zou het wenselijk zijn als zij wel de MRA als werkgebied hebben en dus kunnen blijven investeren in nieuwbouw.

Haalbaarheid en risico's alternatieve scenario's

Indien voor woningmarktregio's op kleiner schaalniveau dan de MRA wordt gekozen, loopt een aantal gemeenten het risico dat er onvoldoende investeringscapaciteit in hun gemeente overblijft om aan de volkshuisvestelijke opgaven voor de korte en langere termijn te voldoen.

Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor in deelregio Zuid-Kennemerland/IJmond in Haarlem, Haarlemmerliede en Zandvoort, waar respectievelijk Ymere en de Key bezit hebben. In Gooi en Vechtstreek zijn er meerdere gemeenten waar corporaties verspreid bezit hebben en waar zich dus lastige 'grenssituaties' voordoen, in het bijzonder met De Alliantie.

Het vormen van een MRA woningmarktregio heeft dus ook een praktische kant, namelijk het beperken van het aantal lastige grenssituaties, en daarmee het beperken van het risico dat er in gemeenten onvoldoende investeringscapaciteit overblijft. Overigens blijven er ook bij het MRA-scenario grenssituaties bestaan (zoals met De Alliantie in regio Amersfoort en Wooncompagnie en Intermaris in Purmerend/Waterlandse gemeenten), maar het beperkt aantal ingewikkelde ontheffingsverzoeken met alle gevolgen en risico's van dien.

Hoewel de wet het mogelijk maakt om een ontheffing aan te vragen op het uitbreidingsverbod, is het niet vanzelfsprekend dat in alle gevallen de ontheffing verleend zal worden door de minister. De minister heeft bovendien diverse keren uitgedragen dat het aan de gemeenten is om met elkaar tot een praktische oplossing te komen. Op de website www.woningwet2015.nl staat: *"De onzekerheid omtrent ontheffingen kan voorkomen worden door bij het vormen van regio's goed na te denken over uit welke gemeenten de regio moet bestaan en hoe groot de regio moet worden. Dat kan door te kijken naar de huidige werkgebieden van corporaties, de verdeling van hun bezit over verschillende gebieden en de volkshuisvestelijke behoeften van gemeenten op de lange termijn".*

Belangrijk om te beseffen is dat het niet aan de gemeente is, maar dat het de corporatie is die ontheffing aan moet vragen. In het geval van Haarlem en Haarlemmerliede en Spaarnwoude is het zeer de vraag of Ymere ontheffing zal aanvragen. In een recente open brief aan alle colleges van de MRA hebben zij zich immers zeer expliciet uitgesproken voor een woningmarktregio op MRA schaal. Dit zou betekenen dat de andere corporaties in de regio de uitbreidingsopgaven in Haarlem en Haarlemmerliede zouden moeten oppakken. De corporaties in Zuid-Kennemerland/IJmond hebben laten blijken dat ze dit niet willen en/of niet kunnen. Daarmee lopen Haarlem en Haarlemmerliede dus risico dat niet voldaan kan worden aan hun sociale woningbouwopgaven.

Aan de andere kant van de regio met De Alliantie ligt de situatie anders, omdat De Alliantie duidelijk heeft aangegeven in alle regio's waar zij bezit heeft te willen blijven investeren en daarom indien nodig voor alle regio's ontheffing zal aanvragen. Maar ook hier is het echter de vraag in hoeverre de minister overtuigd kan worden van de noodzaak om de ontheffing te verlenen. Zo moet bijvoorbeeld aangetoond worden dat de volkshuisvestelijke vraag niet beantwoord kan worden door de overige corporaties in de regio en dat alternatieven geen uitkomst bieden.

Conclusie: sterke combinatie van deelregio en MRA

² In bijlage 2 staat een overzicht van alle corporaties die in het gebied werkzaam zijn met daarbij aangegeven het % t.o.v. het totale bezit van de corporatie en het % t.o.v. van de totale sociale voorraad in de gemeente.

³ De overige corporaties zijn corporaties met weinig woningen in de regio en zeer verspreid bezit over het land (totaal 9), en categorale corporaties (totaal 3), die landelijk mogen blijven investeren.

In de verkenningen van de diverse scenario's en de bestuurlijke en ambtelijke gesprekken zijn de bovenstaande situaties met de voor- en nadelen zorgvuldig afgewogen.

Met het voorstel voor de vorming van de woningmarktregio op MRA niveau, wordt gepleit voor behoud van de bestaande samenwerkingsverbanden op deelregionaal niveau met tegelijkertijd behoud van de investeringskracht en beperking van het risico voor de betreffende gemeenten dat ze hun investeringscapaciteit kwijtraken.

Juist de combinatie van enerzijds sterke samenwerking op deelregionaal niveau, en anderzijds de kracht van de investeringsregio op MRA niveau, maakt dat gemeenten en deelregio's meer sturing kunnen geven op de noodzakelijke investeringen op lokaal en deelregionaal niveau. Dit geldt vooral ten aanzien van de grotere corporaties die verspreid bezit hebben binnen de MRA en de keuzes die zij hierbij maken. Dit is precies in lijn met wat de wet beoogt: namelijk meer sturing geven op de bijdrage van de corporaties aan het woonbeleid.

Halfweg, 30-3-2016