

Aan: **Gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond** (wethouders en beleidsambtenaren wonen)

Van: **RIGO**, Sjoerd Zeelenberg & Eva Broxterman

Onderwerp: Onderbouwing woningmarktregio

Datum: 3 maart 2016

---

## VOORAF

In het PFH-overleg VHV van 10 december 2015 is besloten om de komende maanden, onder externe begeleiding, te komen tot een voorstel voor een woningmarktregio. RIGO heeft de opdracht gekregen die begeleiding te verzorgen en de onderbouwing – samen met de gemeenten – op te stellen.

Deze memo bevat die onderbouwing. De onderbouwing is in februari twee maal ambtelijk besproken (laatste keer 23 februari 2016). Tijdens het PFH-overleg VHV van 10 maart wordt de wethouders om een principebesluit gevraagd.

Deze memo is als volgt opgebouwd. Allereerst staan we stil bij het begrip woningmarktregio (paragraaf 1) en de bestuurlijke uitspraak in de regio (paragraaf 2). In paragraaf 3 maken we een begin met de onderbouwing. De nadruk in die paragraaf ligt op de samenhang in de regio (paragraaf 3.3) en het bezit van de corporaties (3.4) en de consequenties van verschillende scenario's.

In paragraaf 4 gaan we in op twee scenario's en de positie van de woningcorporaties. Aan de hand daarvan komen we in paragraaf 4.4 tot **twee varianten voor het principebesluit m.b.t. de woningmarktregio beschreven, gevolgd door een gevraagd besluit t.a.v. het vervolgproces in paragraaf 5.**

De beslispunten staan ook toegelicht op het geleideformulier.

## 1 DE REGIO-INDELING

In de Woningwet 2015 worden eisen gesteld aan het werkgebied van woningcorporaties<sup>1</sup>. Zij mogen in de toekomst nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn (het kerngebied). Bezit in andere regio's mag gewoon worden aangehouden en beheerd en onderhouden. Met deze maatregel wordt de regionale verankering van de corporaties en de focus op het werkgebied vergroot. Door het werkgebied af te bakenen, komen de woningcorporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie in een meer vergelijkbare uitgangspositie, zo is de veronderstelling.

### 1.1 Betekenis voor corporaties

In hun kerngebied (lees de woningmarktregio) kunnen woningcorporaties alle activiteiten ontplooiën die horen bij hun taak. Het is de bedoeling dat corporaties in alle gemeenten in hun kerngebied toelating krijgen.

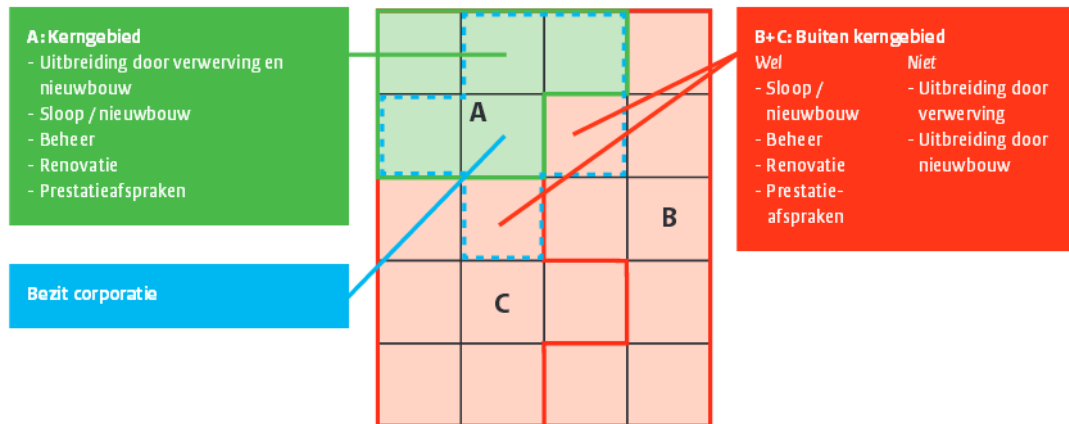
voetnoot

<sup>1</sup>

Wettelijk kader: De regels over de regio indeling voor corporaties zijn terug te vinden in de artikelen 41b, 41c en 41d van de Woningwet 2015 en zijn nader uitgewerkt in de artikel 35 tot en met 37 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

**Buiten het kerngebied is uitbreiding van de woningvoorraad door middel van aankoop of nieuwbouw niet toegestaan.** Projecten waarmee een aanvang is gemaakt, mogen afgerond worden. Wel kunnen gebouwen worden gesloopt en op dezelfde grond worden vervangen. Zaken als onderhoud en beheer kunnen wel gewoon worden voortgezet.

**Figuur 1 Schematisch overzicht woningmarktregio**



## 1.2 Betekenis voor gemeenten

Voor gemeenten die niet tot het kerngebied van een corporatie behoren, betekent dit dat zij, voor een gewenste uitbreiding van de sociale woningvoorraad, zich moeten wenden tot andere woningcorporaties voor welke de gemeente wel tot het kerngebied behoort<sup>2</sup>.

Het ligt daarnaast in de rede dat gemeenten die samen een regio vormen ook hun woonvisies op elkaar afstemmen, bijvoorbeeld in een overkoepelende woonvisie. Dit is echter geen verplichting of formele eis.

## 1.3 Eisen aan de woningmarktregio

In de Woningwet / BTIV<sup>3</sup> zijn de volgende eisen ten aanzien van de woningmarktregio opgenomen. Een regio moet:

- ✓ Bestaan uit **ten minste 2 gemeenten**.
- ✓ Liggen in een **geografisch aaneengesloten** gebied.
- ✓ Ten minste **100.000 huishoudens** omvatten.
- ✓ **Samenhang** kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

Bestaande bestuurlijke indelingen of samenwerkingsverbanden hoeven niet gevolgd te worden.

voetnoot

<sup>2</sup>

Tenzij de Minister ontheffing verleent, waarover meer in paragraaf 1.5.

<sup>3</sup>

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting: het vroegere Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

#### 1.4 Verzoek aan de Minister door gemeenten

Gemeenten dienen een verzoek om een woningmarktregio te vormen in bij de Minister. Uit de onderbouwing zal moeten blijken hoe en waarom de voorgestelde regio voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor een regio en welke corporaties de voorgestelde regio als kerngebied zouden moeten hebben. In het verzoek aan de Minister dient ten minste onderbouwd te worden:

1. **hoe tot de gekozen indeling** is gekomen en hoe daarmee voldaan wordt aan de wettelijke voorwaarden voor een woningmarktregio,
2. welke in het gebied **werkzame corporaties** de regio wel als kerngebied zouden moeten hebben en welke niet<sup>4</sup>, en
3. hoe rekening is gehouden met de **belangen van andere partijen**.

Hierbij moet ingegaan worden op de overwegingen die tot de gekozen regio hebben geleid. Welke overwegingen en principes waren leidend bij de vorming van de regio en in welk proces is de regio tot stand gekomen? Hierbij is het wenselijk ook alternatieve samenstellingen die overwogen zijn te benoemen en hiervan aan te geven waarom deze het niet zijn geworden.

Ook is het wenselijk te onderbouwen waarom de groep corporaties die de regio tot kerngebied zou moeten krijgen, de juiste groep is om op korte en lange termijn aan de volkshuisvestelijke behoefte te voldoen. Hierbij moet op de situatie van elke corporatie in het voorgestelde gebied worden ingegaan en de gemaakte keuze worden toegelicht. Hierbij speelt het marktaandeel van de corporatie in (een deel van) de regio, of de rol die zij in de toekomst zou willen en/of kunnen spelen, een rol.

#### 1.5 Ontheffing?

De kans bestaat dus dat met het kiezen van de woningmarktregio een aantal corporaties niet hun kerngebied in de woningmarktregio krijgen. Na het vaststellen van de woningmarktregio / het kerngebied 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.

Het is nog niet precies bekend wanneer een ontheffing wel of niet wordt verleend door de Minister. Op [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl) is het volgende opgenomen:

- ✓ Wanneer door de vorming van regio's de corporaties in een gebied **structureel onvoldoende middelen hebben** om de huisvesting van de doelgroep te waarborgen / aan de volkshuisvestelijke behoefte te kunnen voldoen.
- ✓ Wanneer het werkzaam zijn van de corporatie in meer regio's wenselijk is, omdat anders in een bepaalde regio een **monopoliepositie** van een corporatie zou ontstaan.

voetnoot

4

Het is dus ook van belang aan te geven voor welke corporatie de regio niet het kerngebied hoeft te zijn, bv. omdat de corporatie in het gebied slechts een klein aantal of klein aandeel van haar woningen heeft.

Het verzoek moet bovendien ingaan op de noodzaak van een ontheffing en de gevolgen van het niet verlenen van een ontheffing. De Minister geeft aan dat een onderbouwing van een ontheffingsverzoek de volgende elementen kan omvatten:

- ✓ De relevante onderdelen van de verwachte volkshuisvestelijke behoefte (op korte en lange termijn) in het gebied in de periode waarvoor de ontheffing wordt aangevraagd, blijkend uit een (meerjarige) woonvisie of vergelijkbare stukken. Het gaat dan specifiek om de activiteiten die door het uitbreidingsverbod niet langer mogelijk zijn, zoals nieuwbouw, transformatie op andere locaties, herstructurering niet op eigen grond, etc.
- ✓ Een onderbouwing waarom in het gebied werkzame corporaties niet in voldoende mate in staat zijn aan de volkshuisvestelijke behoefte te voldoen. Denk bijvoorbeeld aan de financiële mogelijkheden van de corporaties, de ondernemingsstrategie, opgaven elders in het werkgebied of het specifieke karakter van de corporatie.
- ✓ In het verzoek moet worden ingegaan op de alternatieven voor een ontheffing die zijn onderzocht. Denk bijvoorbeeld aan het uitnodigen van andere corporaties uit dezelfde regio of het defuseren van de corporatie naar een kleinere schaal.
- ✓ Een onderbouwing waarom de te ontheffen corporatie de juiste partij is. Welk aandeel van het eigen bezit heeft de corporatie in de betreffende gemeente en wat is het marktaandeel van de corporatie in de gemeente? Hoe verhoudt zich het kerngebied van de corporatie tot de te ontheffen gemeente? Biedt de te ontheffen corporatie de gewenste uitkomst, rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de corporatie en de volkshuisvestelijke behoeften in de kernregio van die corporatie?

De corporatie geeft in het verzoek aan voor welke gemeente(n) zij een ontheffing op het uitbreidingsverbod wil ontvangen en voor welke periode (permanent of een aantal jaren) de ontheffing gevraagd wordt.

## **2 BESTUURLIJKE UITSPRAAK: HUIDIGE REGIO ALS UITGANGSPUNT, SCENARIO'S ONDERZOEKEN**

In het PFH-overleg VHV van december 2015 is door de wethouders uitgesproken dat **de huidige regio Zuid-Kennemerland / IJmond het uitgangspunt is bij het vormen van een woningmarktregio**. Dat is dus ook het vertrekpunt voor deze onderbouwing. Daarnaast dienen andere scenario's onderzocht te worden.

## **3 BOUWSTENEN VOOR DE ONDERBOUWING**

In deze paragraaf verkennen we de bouwstenen voor de onderbouwing. We gaan achtereenvolgens in op het aantal gemeenten en het aantal huishoudens (3.1), de bestuurlijke samenhang (3.2) en de samenhang op de woningmarkt (3.3).

### **3.1 Twee gemeenten, aaneengesloten gebied, aantal huishoudens.**

Met de huidige regio als uitgangspunt is sprake van meer dan één gemeente in een aaneengesloten gebied. Aan die twee voorwaarden wordt dus voldaan.

Het aantal huishoudens in de voorgestelde woningmarktregio Zuid-Kennemerland / IJmond voldoet met **172.317** aan de gestelde norm van 100.000 huishoudens (zie onderstaande Tabel 1).

**Tabel 1 Aantal huishoudens per gemeente regio Zuid-Kennemerland / IJmond**  
(bron: CBS, 2014)

Gemeente	Huishoudens
Beverwijk	18.234
Bloemendaal	9.445
Haarlem	75.294
Haarlemmerliede & Spaarnwoude	2.355
Heemskerk	17.031
Heemstede	11.622
Velsen	30.096
Zandvoort	8.240
<b>Totaal Regio Zuid-Kennemerland / IJmond</b>	<b>172.317</b>

### 3.2 Bestuurlijke en beleidsmatige samenhang en afstemming

Het is geen vereiste dat de woningmarktregio aansluit bij bestaande bestuurlijke samenwerkingsverbanden, maar het ligt wel in de rede dit bij de onderbouwing te betrekken.

Als we kijken naar de huidige samenwerking c.q. afstemming (zowel beleidsmatig als uitvoerend) tussen gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond dan is te zien dat er op behoorlijk wat plekken gezamenlijk wordt opgetrokken. Maar ook met de gemeente Haarlemmermeer of op MRA-niveau

De regionale samenwerking c.q. afstemming vindt in ieder geval op de volgende punten plaats:

- ✓ In het regionaal portefeuillehoudersoverleg VHV Zuid-Kennemerland / IJmond vindt beleidsafstemming plaats op het gebied van de volkshuisvesting.
- ✓ In de RAP-regio Zuid-Kennemerland / IJmond vindt regionale afstemming van onder meer het woonbeleid plaats.
- ✓ Er zijn drie woonruimteverdeelsystemen: het verdeelsysteem in IJmond (Heemskerk en Beverwijk), Wonen in Velsen (gemeente Velsen) en Woonservice (in Zuid-Kennemerland). De huisvestingsverordeningen zijn grotendeels op elkaar afgestemd.
- ✓ De gemeenten van Zuid-Kennemerland en IJmond werken samen bij de inkoop van het sociale domein.
- ✓ In het regionaal portefeuillehoudersoverleg Sociaal Domein Zuid-Kennemerland / IJmond en Haarlemmermeer vindt beleidsafstemming plaats op het gebied van sociale zaken.

- ✓ Per 2015 is Haarlem de centrumgemeente op het terrein van maatschappelijke opvang en beschermd wonen, voor de gemeenten in Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer.
- ✓ De gemeenten in IJmond, Zuid-Kennemerland en de Haarlemmermeer maken deel uit van de Veiligheidsregio Kennemerland; een bestuurlijke en organisatorische integratie van GGD Kennemerland en Brandweer Kennemerland.
- ✓ De gemeenten Haarlem, Bloemendaal, Heemstede, Velsen, Zandvoort en Haarlemmerliede en Spaarnwoude werken samen aan de ontwikkeling van een Integraal landschapsplan "Binnenduinrand tussen Zee en Ringvaart" als onderdeel van een samenhangend hoogwaardig stelsel van metropolitane landschappen binnen de Metropoolregio Amsterdam.
- ✓ In het kader van de MRA agenda wordt onder andere op het onderwerp wonen en verstedelijking de samenwerking opgezocht en uitgebouwd in de metropoolregio Amsterdam.
- ✓ Met ingang van 1 januari 2017 wordt het doelgroepenvervoer regionaal georganiseerd (op het niveau Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer), conform het regiemodel (met een scheiding tussen de vervoerscentrale en het rijden).

### 3.3 Samenhang op de woningmarkt

We kijken hiervoor naar de uitkomsten van de RegioTool van het Ministerie van BZK (3.3.1) (zie [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl)) en we diepen de verhuisbewegingen in de regio wat verder uit (3.3.2). Waar relevant maken we een vergelijking met de uitkomsten van het Wira<sup>5</sup>.

#### 3.3.1 Verhuisbewegingen in de RegioTool

De RegioTool van het Ministerie van BZK geeft inzicht in de totale verhuisbewegingen van en naar de gemeenten binnen de ingegeven regio, uitgedrukt in een percentage. Om inzicht in deze gegevens te krijgen moet eerst een Regio-indeling worden gemaakt. Voor de voorgenomen woningmarktregio Zuid-Kennemerland / IJmond ontstaat het volgende beeld (zie Tabel 2).

- ✓ Het gaat om verhuisbewegingen in alle delen van de woningvoorraad. In de sociale huurvoorraad kunnen (regionale) bindings- of voorrangregels gelden. Deze regels beperken de verhuisbewegingen voor waar het de sociale huurvoorraad betreft. In de periode waar de cijfers betrekking op hebben was sprake van regionale voorrangregels op het niveau van de regio IJmond en de regio Zuid-Kennemerland. Ook voor de regio's Alkmaar en Stadsregio Amsterdam golden dit soort regels. De afgelopen jaren zijn deze regels versoepeld, onder andere als gevolg van de Huisvestingswet 2014. Deze regels hebben verhuisbewegingen in het verleden beperkt, maar in welke mate is moeilijk te zeggen.

voetnoot

5

Wonen in de regio, maart 2014, Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

Het percentage verhuisbewegingen tussen gemeenten binnen de samengestelde Regio Zuid-Kennemerland / IJmond is – tussen 2009 en 2013 – circa 42%. 42% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de regio; de andere 58% zijn van of naar de regio. Het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam' (Wira) van O+S Amsterdam (2014) bevestigt het beeld dat de gemeenten van Zuid-Kennemerland en IJmond (inclusief Haarlem) relatief veel huishoudens van binnen de regio trekken.

In tabel 2 zijn per gemeente het aandeel verhuisbewegingen binnen de regio weergegeven. Te zien is dat de verhuisbewegingen van en naar Haarlem vaker van buiten Zuid-Kennemerland / IJmond komen dan bij de andere gemeenten in de regio; dat sluit goed aan bij het beeld uit het Wira van Haarlem als stad met bovenregionale aantrekkingskracht. .

**Tabel 2 Totale verhuisbewegingen van en naar gemeenten binnen de Regio Zuid-Kennemerland / IJmond, 2009-2013** (bron: CBS / Ministerie van BZK, RegioTool)

Gemeente	Verhuisbewegingen 2009-2013 (%)
Beverwijk	58 %
Bloemendaal	53 %
Haarlem	29 %
Haarlemmerliede & Spaarnwoude	46 %
Heemskerk	54 %
Heemstede	52 %
Velsen	50 %
Zandvoort	42 %
<b>Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond</b>	<b>42 %</b>

Het Ministerie van BZK stelt overigens **geen minimumnorm** voor het percentage verhuisbewegingen (de mate van samenhang binnen de woningmarktregio) in het vaststellen van de Regio-indeling. Ter vergelijking zijn in tabel 3 de percentages in aangrenzende (reeds bestaande) regio's weergegeven. Te zien is dat het aandeel binnenregionale verhuisbewegingen in Zuid-Kennemerland / IJmond vergelijkbaar is met dat in Holland Rijnland (45%) en Alkmaar (41%) en hoger is dan die in regio's als Gooi en Vechtstreek, Stadsregio Amsterdam en de U10. De MRA heeft een veel hoger aandeel verhuisbewegingen binnen de regio (57%), wat verklaard wordt doordat dit een groot gebied omvat.

**Tabel 3 Totale verhuisbewegingen van en naar gemeenten binnen diverse regio's, 2009-2013** (bron: CBS / Ministerie van BZK, RegioTool)

Regio	Verhuisbewegingen 2009-2013 (%)
Alkmaar (Noord-Kennemerland)	41 %
Gooi en Vechtstreek	34 %
Holland Rijnland	45 %
Stadsregio Amsterdam	38 %
Utrecht 10	36 %
Metropoolregio Amsterdam	57 %

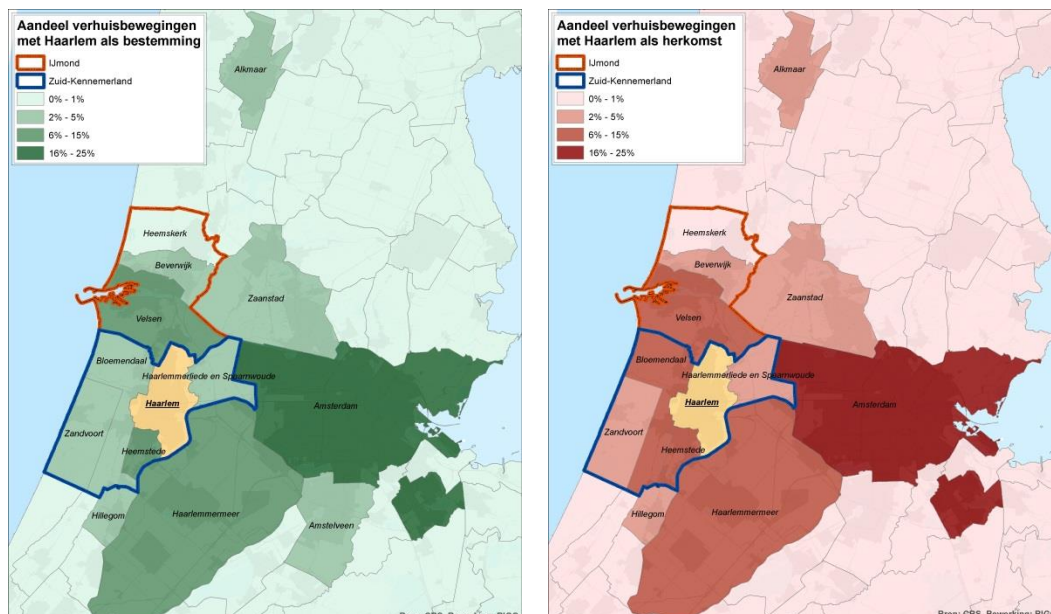
### 3.3.2 Verhuisbewegingen nader bekeken

De cijfers uit de RegioTool geven een indruk van verhuisbewegingen binnen de regio als geheel. Aan de hand van aanvullende analyses kunnen we preciezer de verhuistromen in beeld brengen. Dat hebben we gedaan op basis van CBS-cijfers over verhuisbewegingen: die cijfers liggen ook ten grondslag aan de RegioTool.

In plaats van een optelling van de verhuisbewegingen van en naar de gemeente is gekeken met welke gemeenten een, in de regio centraal gelegen, gemeente een sterke woningmarktbinding heeft. Hiertoe is het relatieve belang van de kerngemeente in de migratiestromen berekend, ofwel het percentage verhuizingen van de gemeente naar omliggende gemeenten en andersom.

In kaartbeeld 1 is dit weergegeven voor de gemeente Haarlem als kerngebied. De bijbehorende percentages zijn opgenomen in tabel 4. Wat niet te zien is in de kaarten, is dat de meeste verhuizingen binnen de gemeente Haarlem zelf zijn (circa 57% van de verhuizingen).

**Kaartbeeld 1 Aandeel verhuisbewegingen met Haarlem als herkomst (links) en bestemming (rechts)** (bron: CBS, 2011-2014)





Van de vertrekkers uit Haarlem is te zien dat zij georiënteerd zijn op Amsterdam en op omliggende gemeenten van Haarlem (Haarlemmermeer, Heemstede, Velsen, Bloemendaal). Het Wira (2014) bevestigt dit beeld dat huishoudens vanuit Haarlem vooral doorverhuizen naar overig Zuid-Kennemerland / IJmond en naar de Stadsregio Zuid. Het zijn relatief veel lager opgeleide jongeren die vanuit Haarlem naar Haarlemmermeer verhuizen, de hoger opgeleide jongeren vertrekken naar Amsterdam. Verder gaat het om gezinnen (zowel met een hoog als een laag inkomen); zij vertrekken naar de buurgemeenten in overig Zuid-Kennemerland en in iets mindere mate naar IJmond.

Andersom zien we een vergelijkbaar beeld. Huishoudens die zich in Haarlem vestigen, komen veelal uit Amsterdam of omliggende gemeenten als Heemstede, Velsen, Bloemendaal of Haarlemmermeer. Ook volgens de resultaten uit het Wira (2014) trekt Haarlem veel huishoudens vanuit de omringende gemeenten Zuid-Kennemerland. Het gaat dan wat vaker om lager opgeleide jongeren en gezinnen met een beneden modaal inkomen. De groep vanuit Amsterdam bestaat juist relatief vaak uit hoogopgeleide (jonge) gezinnen en hoger opgeleide jongeren

**Tabel 4 Aandeel vestigers en vertrekkers in/uit Haarlem (CBS, 2011 - 2014)**

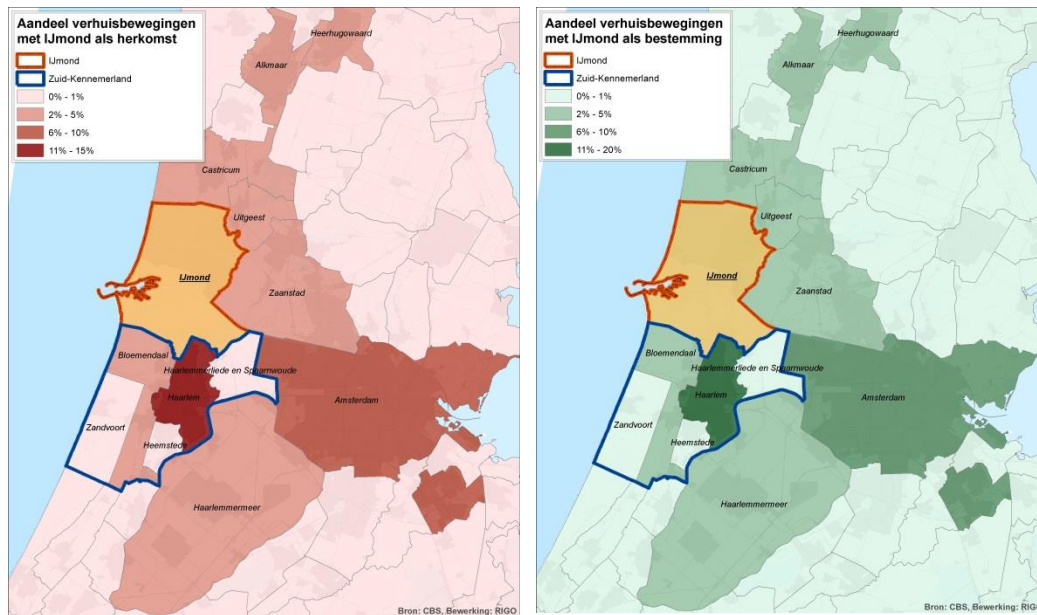
In rood de gemeenten behorende tot de Regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Vestiging in Haarlem vanuit...		Vertrek uit Haarlem naar...	
Amsterdam	22,1%	Amsterdam	16,0%
Haarlemmermeer	8,3%	Velsen	10,9%
Velsen	7,9%	Heemstede	8,5%
Heemstede	6,0%	Bloemendaal	7,3%
Bloemendaal	4,9%	Haarlemmermeer	6,8%
Zandvoort	2,7%	Zandvoort	2,7%
's-Gravenhage	2,1%	Utrecht	2,4%
Utrecht	1,7%	's-Gravenhage	2,3%
Rotterdam	1,6%	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	1,8%
Amstelveen	1,6%	Zaanstad	1,7%
Zaanstad	1,5%	Beverwijk	1,6%
Beverwijk	1,4%	Rotterdam	1,5%
Alkmaar	1,4%	Leiden	1,3%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	1,3%	Almere	1,2%
Almere	1,2%	Alkmaar	1,2%
Groningen	1,2%	Hillegom	1,0%
Leiden	1,1%	Amstelveen	1,0%
Hillegom	1,0%		

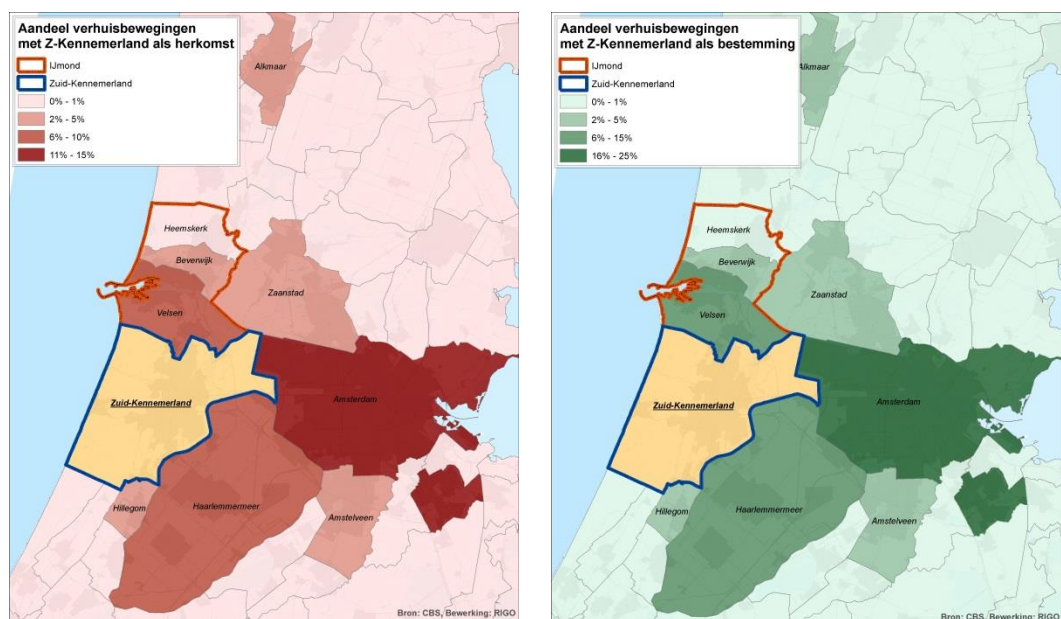
In Kaartbeeld 2 en Kaartbeeld 3 hebben we op soortgelijke wijze de verhuisbewegingen met één van de deelregio's als middelpunt weergegeven. In beide beelden is de sterke relatie te zien met twee gemeenten buiten de huidige regio: Amsterdam en

Haarlemmermeer. IJmonders zijn bovendien vaker georiënteerd op gemeenten in de regio Alkmaar, in het bijzonder Castricum, Uitgeest, Alkmaar en Heerhugowaard. Zuid-Kennemerland heeft ook een duidelijke uitwisseling met Amsterdam, Haarlemmermeer en Amstelveen.

**Kaartbeeld 2 Aandeel verhuisstromen met IJmond als herkomst (links) en bestemming (rechts) (bron: CBS, 2011-2014)**



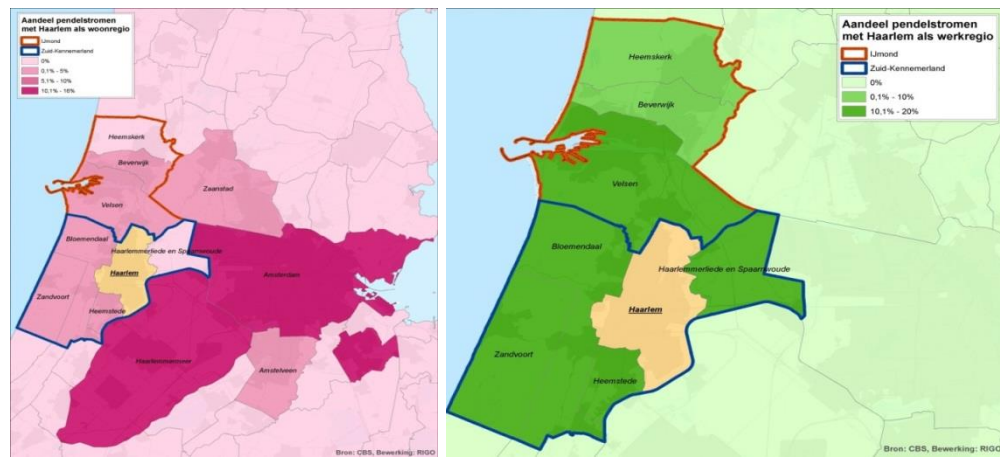
**Kaartbeeld 3 Aandeel verhuisstromen met Zuid-Kennemerland als herkomst (links) en bestemming (rechts) (bron: CBS, 2011-2014)**



### **Pendelstromen**

Behalve naar verhuisbewegingen kunnen we ook de **pendelstromen** in beeld brengen (zie Kaartbeeld 4). Uit die kaartbeelden valt af te leiden dat mensen die naar Haarlem forenzen om te werken, veelal uit één van de gemeenten uit de regio Zuid-Kennemerland / IJmond komen (kaartbeeld rechts). Andersom is duidelijk te zien in het linker kaartbeeld dat Amsterdam en Haarlemmermeer voor veel Haarlemmers, die niet in Haarlem zelf werken, een werkplek bieden.

**Kaartbeeld 4 Aandeel pendelstromen met Haarlem als herkomst (links) en bestemming (rechts) (bron: CBS, 2011-2014)**



### **3.3.3 Conclusies**

- ✓ Uit de verhuisbewegingen blijkt een behoorlijke mate van samenhang in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond.
- ✓ Hetzelfde geldt voor de arbeidsmarktrelaties (pendelstromen).
- ✓ Maar, we zien ook duidelijke relaties met omliggende gemeenten, en dan in het bijzonder Amsterdam, Haarlemmermeer. Bij de verhuisstromen in de IJmondgemeenten is ook een duidelijke relatie zichtbaar met gemeenten als Castricum, Uitgeest, Alkmaar en Zaanstad. Dit zal zeker gelden voor de noordelijke IJmondgemeenten (Heemskerk en Beverwijk).
- ✓ Andersom geldt dat de gemeenten in Zuid-Kennemerland een sterke relatie hebben met gemeenten als Haarlemmermeer, Amstelveen en Amsterdam.
- ✓ Verhuisstromen worden natuurlijk ook beïnvloed door beleid: denk aan gescheiden verdeelsystemen en voorrangregels voor mensen met binding.

### 3.4 Het bezit en werkgebied van de woningcorporaties

In de regio Zuid-Kennemerland / IJmond zijn 13 corporaties werkzaam<sup>6</sup>. Voor de afweging welke van de 13 corporaties de regio Zuid-Kennemerland / IJmond als kerngebied zouden moeten krijgen, is het relevant om te kijken naar de verdeling van het bezit aan sociale huurwoningen: **de zogenaamde DAEB-woningen**.

Belangrijk in de afweging is het percentage DAEB-woningen van de corporatie binnen de gemeente, dan wel ten opzichte van het totaal bezit van de corporatie. Deze cijfers zijn pas goed te interpreteren wanneer ook bezien wordt welk percentage het bezit van de desbetreffende corporatie uitmaakt van de totale voorraad in de gemeente (beide zijn als indicator ook opgenomen in de RegioTool van het Ministerie van BZK).

We hanteren de volgende uitgangpunten:

- ✓ Het toekomstige kerngebied van een corporatie is die woningmarktregio waar het grootste deel van het bezit van de corporatie zich bevindt. Het is niet waarschijnlijk dat corporaties hun kerngebied krijgen in een regio waar slechts een klein deel van hun bezit staat.
- ✓ Voor iedere gemeente is het van belang dat er één of meerdere corporatie(s) is/zijn die de gemeente tot hun kerngebied rekenen en dus voor uitbreiding van de voorraad zouden kunnen zorgen.

Tabel 5 bevat een overzicht van de 13 actieve corporaties per gemeente in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Per gemeente is weergegeven welke corporaties 'actief zijn'. Dat wil zeggen: corporaties die ultimo 2014 DAEB-woningen hadden in die gemeente. Bij wijze van leesvoorbeeld: Pré Wonen bezit in de gemeente Beverwijk bijna 3.900 woningen. Dat is 30% van het totale bezit van Pré Wonen, en 55% van de sociale huurvoorraad in Beverwijk.

#### 3.4.1 Vier 'soorten' situaties: vier kleuren

De corporaties in Tabel 5 hebben verschillende kleuren. De betekenis van die kleuren lichten we hieronder toe.

Er zijn twee categorale toegelaten instellingen actief in de regio: Woonzorg Nederland en DUWO. Deze corporaties zijn wettelijk uitgezonderd en krijgen geen kerngebied toegewezen. Zij kunnen dus hun volledige activiteiten blijven ontplooiën in de gemeenten waar zij werkzaam zijn. In Tabel 5 hebben deze corporaties een [blauwe](#) kleur gekregen.

Voor de corporaties die [zwart](#) gekleurd zijn in Tabel 5 geldt, dat hun gehele bezit - of het grootste deel ervan - in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond ligt<sup>7</sup>. In sommige gemeenten in de regio hebben zij een groot deel van de sociale voorraad (zie bijvoorbeeld Brederode Wonen in Bloemendaal of WOONopMAAT in Heemskerk). Het ligt in de rede dat zij bij deze indeling hun kerngebied in de regio krijgen.

#### voetnoot

<sup>6</sup> Pré Wonen, Stichting Ymere, Stichting WOONopMAAT, Stichting Woningbedrijf Velsen, Elan Wonen, Stichting Velison Wonen, Woonstichting De Key, Brederode Wonen, Woningbouwvereniging Rosehaghe, Stichting Mooiland, Stichting Vestia Groep, DUWO, Stichting Woonzorg Nederland.

<sup>7</sup> Het gaat dan om Pré Wonen, Elan Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, Brederode Wonen, Rosehaghe en WOONopMAAT.

Twee corporaties zijn **oranje** gekleurd. De eerste is de Stichting Vestia Groep. Vestia bezit (volgens dVi 2014<sup>8</sup>) 3 woningen in Haarlem en 13 in Velsen. Vestia heeft in meer dan 100 gemeenten bezit met het zwaartepunt in Rotterdam/Den Haag. De tweede is Mooiland (bezit 71 woningen in Haarlem). We stellen voor Vestia en Mooiland in het vervolg buiten beschouwing te laten, vanwege de zeer beperkte aantallen.

Twee corporaties zijn **rood** gekleurd: De Key en Ymere. De Key bezit in Zandvoort 84% van de corporatievoorraad in die gemeente en is bovendien de enige 'reguliere' corporatie in Zandvoort. Dit is 'slechts' 8% van het totale bezit van De Key. Het merendeel van de woningen van De Key staat in Amsterdam: circa 86% van het totale DAEB-bezit van de corporatie.

Datzelfde geldt voor Ymere in gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude. Ymere bezit daar alle DAEB-woningen, maar dat is 'slechts' 1% van het totale DAEB-bezit van Ymere.

Ymere heeft ook bezit in andere gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond: Haarlem en Heemstede. In Haarlem bezit Ymere bijna 8.800 woningen: ruim een derde van de DAEB-woningen in Haarlem (en 12% van het DAEB-bezit van Ymere). In Heemstede is Ymere een minder grote speler: 1% van de DAEB-woningen in Heemstede is van Ymere.

### 3.4.2 Conclusies

- ✓ Afgaande op de verdeling van het bezit van de corporaties in de gemeenten, zou je kunnen stellen dat de volgende corporaties de woningmarktregio Zuid-Kennemerland / IJmond als kerngebied zouden moeten krijgen toegewezen: **Pré Wonen, WOONopMAAT, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, Elan Wonen, Rosehaghe**.
- ✓ De twee categorale corporaties krijgen geen kerngebied toegewezen.
- ✓ Voor vier corporaties is het niet vanzelfsprekend dat zij de woningmarktregio Zuid-Kennemerland / IJmond als kerngebied krijgen (i.v.m. kern van het bezit buiten de regio).
  - Voor Mooiland en Vestia is dat niet zo bezwaarlijk
  - Voor de gemeente Zandvoort (De Key), Haarlem en Haarlemmerliede & Spaarnwoude (Ymere) kan dat wel consequenties hebben voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave.

**Tabel 5 Actieve corporaties in de voorgenomen woningmarktregio Zuid-Kennemerland / IJmond, DAEB-bezit en aandelen in corporatiebezit en gemeentelijke woningvoorraad (bron: Ministerie van BZK, RegioTool, bewerking RIGO)**

	Actieve corporaties	DAEB-woningen per 31-12-2014 (dVi 2014)	% DAEB-woningen t.o.v. totaal bezit van de corporatie	% DAEB-woningen t.o.v. de totale DAEB-voorraad in gemeente
<b>Beverwijk</b>	Pré Wonen	3.892	30%	55%
	Stichting WOONopMAAT	2.900	35%	41%
	Stichting Woonzorg Nederland	310	1%	4%
		<b>7.012</b>	-	<b>100%</b>
<b>Bloemendaal</b>	Brederode Wonen	967	64%	60%
	Pré Wonen	404	3%	25%
	Stichting Woonzorg Nederland	229	1%	14%
		<b>1.600</b>	-	<b>100%</b>
<b>Haarlem</b>	Stichting Ymere	8.778	12%	38%
	Pré Wonen	8.028	62%	35%
	Elan Wonen	4.923	74%	21%
	Stichting Woonzorg Nederland	770	2%	3%
	DUWO	210	1%	1%
	Woningbouwvereniging Rosehaghe	128	100%	1%
	Stichting Mooiland	71	0%	0%
	Stichting Vestia Groep	3	0%	0%
	<b>22.911</b>	-	<b>100%</b>	
<b>Haarlemmerliede &amp; Spaarnwoude</b>	Stichting Ymere	459	1%	100%
		<b>459</b>	-	<b>100%</b>
<b>Heemskerk</b>	Stichting WOONopMAAT	5.500	65%	98%
	Stichting Woonzorg Nederland	72	0%	1%
	Pré Wonen	60	0%	1%
		<b>5.632</b>	-	<b>100%</b>
<b>Heemstede</b>	Elan Wonen	1.666	25%	67%
	Pré Wonen	605	5%	24%
	Stichting Ymere	24	0%	1%
	Stichting Woonzorg Nederland	185	0%	7%
	<b>2.480</b>	-	<b>100%</b>	
<b>Velsen</b>	Stichting Woningbedrijf Velsen	7.027	100%	63%
	Stichting Velison Wonen	3.446	100%	31%
	Brederode Wonen	549	36%	5%
	Elan Wonen	36	1%	0%
	Stichting Vestia Groep	13	0%	0%
		<b>11.071</b>	-	<b>100%</b>
<b>Zandvoort</b>	Woonstichting De Key	2.312	8%	84%
	Stichting Woonzorg Nederland	443	1%	16%
		<b>2.755</b>	-	<b>100%</b>
<b>Totaal</b>		<b>53.461</b>	-	-

#### 4 TWEE SCENARIO'S DIE LEIDEN TOT TWEE VARIANTEN

In deze paragraaf werken we twee mogelijke woningmarktregio's uit. De eerste is de **woningmarktregio Zuid-Kennemerland / IJmond**, eventueel met de mogelijkheid dat De Key en Ymere ontheffing aanvragen en krijgen. Het tweede scenario is de woningmarktregio op het niveau van de **Metropoolregio Amsterdam (MRA)**. Beide voorzien we van argumenten voor en argumenten tegen.

Als - conform het uitgangspunt van de bestuurders uit het PFH-overleg VHV van december - wordt gekozen voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond, dan ligt het in de rede dat twee corporaties niet hun kerngebied in die regio krijgen<sup>9</sup>: De Key en Ymere. Dat heeft onwenselijke consequenties voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in sommige gemeenten<sup>10</sup>: zie paragraaf 4.2.

De twee mogelijkheden zijn verkennend getoetst bij de corporaties die werkzaam zijn in de regio. Uit die gesprekken<sup>11</sup> komt het volgende beeld naar voren, dat het mogelijk maakt in te schatten hoe de corporaties waarschijnlijk zullen reageren op het moment dat zij naar hun zienswijze worden gevraagd over het principebesluit.

In paragraaf 4.4 formuleren we de beslispunten in de vorm van twee varianten.

##### 4.1 Visie en opstelling van de corporaties: twee geluiden

Uit de verkenning onder de corporaties komt dat er in de kern twee vrij verschillende visies zijn onder de corporaties. Het gros van de corporaties geeft aan de huidige RAP-regio als voor de hand liggende woningmarktregio te zien. Twee corporaties hebben een andere visie: De Key en Ymere zien de MRA als de logische woningmarktregio.

##### ***Zuid-Kennemerland / IJmond als logische woningmarktregio***

De corporaties met een regionale of lokale focus geven aan Zuid-Kennemerland / IJmond de 'logische' woningmarktregio te vinden<sup>12</sup>.

Hierbij wordt – afhankelijk van welke corporatie je het vraagt – vooral gewezen op 1) de samenhang in de woningmarkt, 2) het feit dat bestuurlijke samenwerking ook op dit niveau gebeurt, 3) de beleidsmatige afstemming in het kader van het RAP, en 4) de aansluiting met het (regionale) werkgebied van de meeste corporaties.

Over een grotere woningmarktregio (in het bijzonder MRA) hebben deze corporaties hun zorgen uitgesproken. Zij vinden dat zo'n grote regio zich niet goed verhoudt tot hun werkgebied en niet past bij de 'geest van de wet' en de lokale opgaven. Bovendien vrezen ze dat bestuurlijke samenwerking of beleidsmatige afstemming op dit niveau in de praktijk onwerkbaar wordt.

De Key en Ymere geven aan dat het onwaarschijnlijk is dat zij ontheffing aanvragen, in het geval dat Zuid-Kennemerland / IJmond als woningmarktregio wordt aangewezen (zie ook hieronder voor hun motivatie).

#### voetnoot

9

Nogmaals: dat weten we niet zeker, omdat besluit dit aan de Minister is, maar gelet op berichtgeving vanuit het Ministerie is dit een plausibele inschatting.

10

Die volkshuisvestelijke opgaven zijn in de bijlagen per gemeente weergegeven.

11

Gevoerd door RIGO in de maand februari 2016.

12

In het bijzonder: Woningbedrijf Velsen, Velison, Brederode Wonen, Pré Wonen en Elan Wonen.

**MRA als logische woningmarktregio**

Voor De Key en Ymere geldt dat het grootste deel van hun bezit niet in Zuid-Kennemerland / IJmond ligt, maar in respectievelijk Amsterdam en in Metropoolregio Amsterdam (met de nadruk op Haarlem, Stadsregio Amsterdam en Almere). Beide corporaties zien de MRA als de logische woningmarktregio.

Ymere heeft een uitgesproken visie over de Metropoolregio als haar werkgebied en als het niveau waarop de woningmarkt moet worden gezien en beleids- en investeringsbeslissingen zouden moeten worden genomen. Voor De Key geldt dat met de nieuwe ondernemingsstrategie de focus ligt op de positie van woonstarters binnen de ring in Amsterdam.

Het merendeel van de andere corporaties heeft aangegeven niet of nauwelijks meer waarde te zien in een grotere woningmarktregio. Zij zijn immers niet van plan om bv. in Weesp of Almere te gaan investeren.

**4.2 Uitgangspunt: Zuid-Kennemerland / IJmond als woningmarktregio**

Het uitgangspunt was het aanwijzen van de huidige RAP-regio Zuid-Kennemerland / IJmond als woningmarktregio. Tabel 6 geeft een overzicht van welke corporaties in deze variant hun kerngebied zeer waarschijnlijk zullen krijgen in deze woningmarktregio.

**Tabel 6 Overzicht corporaties in variant 1.**

Corporatie	Kerngebied?	Ontheffing?
Pré Wonen	ja	-
Elan Wonen	ja	-
Ymere	nee	onwaarschijnlijk, gemeenten kunnen slechts een beroep doen op de corporatie om ontheffing te vragen
De Key	nee	onwaarschijnlijk, gemeenten kunnen slechts een beroep doen op de corporatie om ontheffing te vragen
WOONopMAAT	ja	-
Woningbedrijf Velsen	ja	-
Velison Wonen	ja	-
Brederode Wonen	ja	-
Rosehaghe	ja	-
Mooiland	nee	nee
Vestia	nee	nee
DUWO	nvt	nvt
Woonzorg Nederland	nvt	nvt

In deze variant is het **onzeker of De Key en Ymere kunnen blijven investeren in respectievelijk Zandvoort of Haarlem en Haarlemmerliede & Spaarnwoude**. Deze regio wordt waarschijnlijk niet hun kerngebied en beide corporaties hebben aangegeven dat zij waarschijnlijk geen ontheffing zullen aanvragen, of hier niet op vooruit willen



lopen. En mochten zij ontheffing aanvragen, dan is het de vraag of de Minister ontheffing zal verlenen<sup>13</sup>.

Dit zou behoorlijke negatieve consequenties kunnen hebben voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in die gemeenten (zie ook bijlage 1). Voor Zandvoort en Haarlemmerliede & Spaarnwoude betekent het dat er geen corporatie (meer) is die kan investeren in uitbreiding en nieuwbouw<sup>14</sup>. Voor de gemeente Haarlem betekent het dat de grootste corporatie niet meer kan investeren in uitbreiding van de voorraad. **Gemeenten kunnen wel een (onderbouwd) beroep doen op de corporaties om ontheffing aan te vragen, maar of zij hieraan gehoor zullen geven is – blijkens hun eerste reactie – onzeker.**

#### ***Wat pleit voor?***

- Deze woningmarktregio sluit goed aan bij de huidige manier van bestuurlijke samenwerking en beleidsafstemming (onder meer in het RAP). *Veel partijen waaronder de wijze waarop nu wordt samengewerkt.*
- Dit scenario sluit aan bij 'de geest van de wet', nl. de lokale en regionale verankering van corporaties. *Al vinden sommigen juist dat de opgaven op de woningmarkt groter zijn dan Zuid-Kennemerland / IJmond.*
- Dit scenario kan op instemming rekenen van veel van de corporaties. *Met uitzondering van Ymere en De Key.*
- Op lange termijn kan dit scenario leiden tot meer regionaal georiënteerde corporaties. *Dit hangt natuurlijk wel af van in hoeverre de huidige corporaties bereid en in staat zijn hun werkgebied te vergroten naar naburige gemeenten binnen de regio.*
- Op lange termijn zou dit scenario ook kunnen leiden tot verzelfstandiging of defusie van het bezit van De Key en Ymere in de desbetreffende gemeenten en dus meer lokale en regionale verankering. *Dit is echter hoogst onzeker en zou pas op lange termijn aan de orde kunnen zijn.*

#### ***Wat zijn de risico's?***

- Het grootste risico is dat De Key en Ymere niet meer kunnen en zullen investeren in uitbreiding van de voorraad in Zandvoort, Haarlem en Haarlemmerliede & Spaarnwoude.
- Dit kan als consequentie hebben dat er een beroep wordt gedaan op de andere corporaties in Zuid-Kennemerland / IJmond om die investeringsopgave over te nemen. *Het is maar zeer de vraag – zeker op korte termijn – in hoeverre de andere corporaties in de regio deze rol over kunnen en willen 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 terug-*

voetnoot

13

14

Zie hiervoor ook paragraaf 1.5 en bijlage 3.

De Minister heeft aangegeven dit als een onwenselijke uitkomst van de woningmarktregio's te beschouwen.

*trekt uit deze gemeente en vooruitlopend daarop andere inzet of investeringen zal terugschroeven.*

#### **4.3 Alternatief scenario: Metropoolregio Amsterdam als woningmarktregio**

Een alternatief scenario hiervoor is een grotere regio, zodat Zuid-Kennemerland / IJmond ook tot het kerngebied van De Key en Ymere wordt gerekend. **Daarvoor is het van belang dat Amsterdam deel uitmaakt van die woningmarktregio – gelet op het bezit van De Key en Ymere<sup>15</sup>**. Inmiddels is bekend dat er vanuit de Stadsregio een bestuurlijke voorkeur is voor het aanwijzen van een woningmarktregio op MRA-niveau. Die voorkeur heeft te maken met de wens de metropoolsamenwerking en economische kracht van de metropoolregio te willen versterken. In dit scenario zouden alle gemeenten in Zuid-Kennemerland / IJmond tot het kerngebied horen van Ymere en De Key (en van de andere corporaties natuurlijk)<sup>16</sup>. Het eventueel aanvragen en verlenen van ontheffing is dan niet meer aan de orde.

In een recent bestuurlijk overleg hebben Minister Blok en Gedeputeerde Geldhof aangegeven in principe positief te staan tegenover een voorstel om de MRA als woningmarktregio aan te wijzen<sup>17</sup>.

In Tabel 7 is een overzicht opgenomen van de kerninformatie van de MRA als woningmarktregio. In totaal zou het gaan om 32 gemeenten en 44 corporaties. Alle in Tabel 6 genoemde corporaties kunnen in dit scenario volledig blijven investeren.

#### voetnoot

15

Een variant waarin de 'huidige regio' wordt uitgebreid met gemeente Haarlemmermeer zou geen oplossing betekenen omdat het zwaartepunt van het bezit van deze corporaties daar niet ligt. .

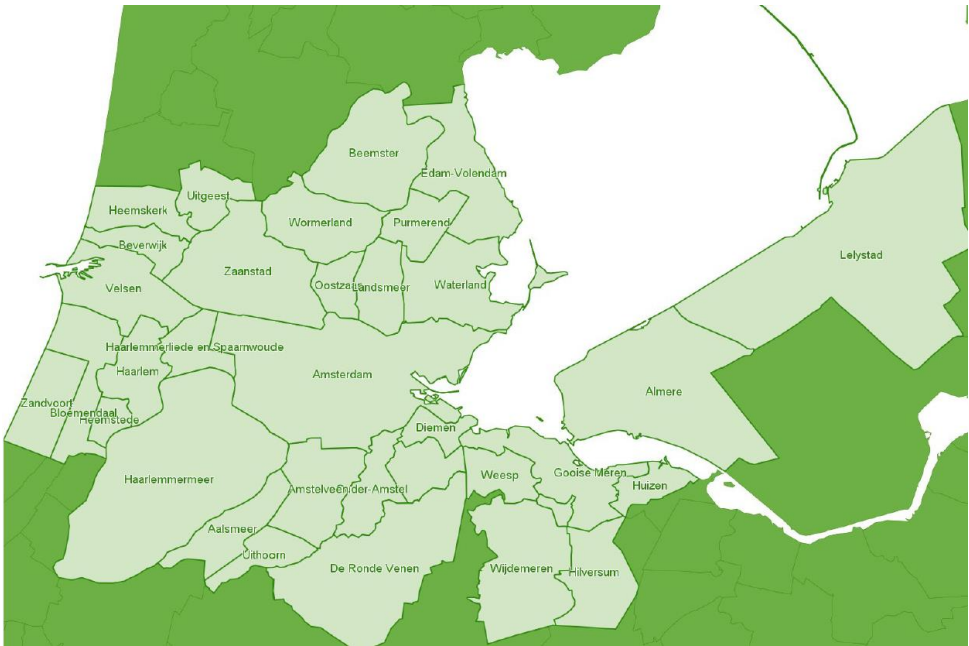
16

M.u.v. Moiland en Vestia.

17

10 februari 2016. De Minister blijkt vooral waarde te hechten aan wat gemeente onderling met elkaar overeenkomen.

**Tabel 7 Kerninformatie woningmarktregio Metropoolregio Amsterdam** (bron: Ministerie van BZK, RegioTool, bewerking RIGO)



<b>Aantal huishoudens:</b>	1.139.218	
<b>Aantal gemeenten:</b>	32	
<b>Aantal corporaties:</b>	44	
<b>Totaal Verhuisbewegingen 2009-2013 (%):</b>	57%	
	<b>% DAEB-woningen van de corporatie binnen de gemeente t.o.v. totaal bezit van de corporatie</b>	<b>% DAEB-woningen van de corporatie in de totale DAEB-voorraad per 31-12-2014 binnen de regio</b>
<b>Woonstichting De Key</b>	<b>95%</b>	8%
<b>Stichting Ymere</b>	<b>97%</b>	19%

**Wat pleit voor?**

- Alle corporaties die nu actief zijn in de regio kunnen dat ook blijven. Er hoeven geen ontheffingen te worden aangevraagd. *Dit neemt overigens niet weg dat corporaties eigenstandig een afweging kunnen maken over hun toekomst(ige investeringen) in de gemeenten waar zij actief zijn.*
- Het draagt bij aan het versterken van de metropoolsamenwerking op het gebied van wonen en de economische kracht van de regio. Het sluit bovendien aan bij de bestuurlijke voorkeur vanuit de Stadsregio en de Provincie (en Aedes en AFWC).

- Volgens sommige partijen is de metropoolregio de regio waarop de woningmarkt functioneert en bezien moet worden. *Niet alle corporaties in Zuid-Kennemerland / IJmond delen dit standpunt.*
- De investeringsmogelijkheden van corporaties worden niet beperkt.
- Er zijn in theorie meer corporaties die een bijdrage zouden kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Zuid-Kennemerland / IJmond. *Maar het is de vraag in hoeverre corporaties hiertoe bereid zullen zijn en mogelijkheden hebben.*

#### **Wat zijn de risico's?**

- Met uitzondering van Ymere en De Key heeft deze variant niet de voorkeur van de corporaties die werkzaam zijn in de regio. Zij hebben hiervoor twee argumenten: 1) er is nauwelijks een relatie tussen het werkgebied van veel van de corporaties en de woningmarktregio, en 2) bestuurlijke en beleidsmatige afstemming op dit niveau zal in de praktijk zeer moeizaam zijn.
- Een grotere regio betekent dat veel partijen betrokken kunnen zijn, die weinig relatie hebben met de regionale opgave en sluit niet aan bij het bestaande RAP-beleid en overleg. *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 een belangrijke motivatie voor een grotere regio.*
- Het is de vraag in hoeverre dit aansluit bij wat de wetgever op dit punt beoogt. *De Minister heeft aangegeven vooral waarde te hechten aan lokaal/regionaal draagvlak en op voorhand geen bezwaar te zien voor de MRA als woningmarktregio.*
- Het kan betekenen dat er een beroep wordt gedaan op de corporaties die nu werkzaam zijn in Zuid-Kennemerland / IJmond om elders (buiten de RAP-regio) investeringen te doen. *Dit is mede afhankelijk van in hoeverre zij daar zelf toe bereid zijn – en daar lijkt het vooralsnog niet op.*

#### **4.4 Principebesluit: één van twee varianten**

Op basis van de scenario's zoals hiervoor beschreven, komen we tot **twee varianten, die aan het PFH-overleg VHV van 10 maart worden voorgelegd**. De bestuurders wordt gevraagd aan te geven naar welke variant de voorkeur uit gaat.

**Variante 1: de regio Zuid-Kennemerland / IJmond als woningmarktregio.** In deze variant doen de gemeenten een beroep op De Key en Ymere om ontheffing aan te vragen voor respectievelijk de gemeenten Zandvoort of Haarlem en Haarlemmerliede & Spaarnwoude. Gelet op de beperkte omvang van hun bezit doen we in deze variant geen beroep op Vestia en Mooiland om ontheffing aan te vragen.

**Variante 2: de Metropoolregio Amsterdam als woningmarktregio.** Bij deze variant maken we de aantekening dat de RAP-regio (dus Zuid-Kennemerland / IJmond) de regio blijft waarop beleidsvorming en –afstemming en bestuurlijke samenwerking plaats-

vinden. Gelet op de beperkte omvang van hun bezit doen we in deze variant geen beroep op Vestia en Mooiland om ontheffing aan te vragen.

Met de onderlijnde aantekening in variant 2 blijft het bestuurlijke en beleidsmatige primaat in de RAP-regio. Zo wordt tegemoet gekomen aan de zorgen die er leven ten aanzien van de bestuurlijke samenwerking en beleidsmatige afstemming in de MRA.

## 5 VERVOLG

Na het principebesluit over de woningmarktregio hebben we de volgende vervolgstappen voor ogen. Het PFH-overleg VHV wordt gevraagd in te stemmen met onderstaande werkwijze.

### **Met betrekking tot zienswijzen van betrokkenen en definitieve vaststelling:**

- Zoals de wet voorschrijft en het Ministerie suggereert, wordt alle betrokkenen (in het bijzonder corporaties en gemeenten) om een zienswijze gevraagd over de voorgestelde woningmarktregio. Eén gemeente doet dit namens de regiogemeenten.
- De zienswijzen worden verzameld door RIGO en inhoudelijk beoordeeld door de ambtenaren. Mochten de zienswijzen aanleiding geven tot een aanpassing van het principebesluit, dan wordt hiervoor een nieuw bestuurlijk moment georganiseerd (vorm nader te bepalen en afhankelijk van de situatie op dat moment).
- Een eventueel aangepast principebesluit wordt opnieuw voorgelegd aan de betrokkenen (én aan de afzonderlijke colleges).
- Uiteindelijk wordt eind juni 2016 een voorstel gedaan door één van de regiogemeenten namens de regio aan de Minister.

### **Met betrekking tot besluitvorming per gemeente:**

- Het is wenselijk dat de regiogemeenten de besluitvorming op dit punt op een gelijke manier organiseren.
- Dit is een collegebevoegdheid. Het principebesluit wordt ingebracht in de eerstvolgende collegevergadering en wordt een collegebesluit, per gemeente afzonderlijk.
- Het collegebesluit wordt ter kennisname verstuurd aan de raadscommissie. Eventueel kan de Raad door middel van een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd.

**BIJLAGE 1: GEMEENTELIJKE VISIE OP DE NOODZAAK VAN UITBREIDING VAN DE VOORRAAD**

**Beverwijk**

<b>VHV-opgave</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ De omvang van de sociale voorraad moet minimaal op peil blijven.</li> <li>✓ 2016-2020: realisatie 719 woningen, waarvan 240 sociale huurwoningen. 2020-2040: renovatie/ herstructurering van ca. 650 sociale huurwoningen.</li> <li>✓ Echter, woningbehoefte neemt toe, dus ook uitbreiding is gewenst: 632 nieuwbouwwoningen, waarvan 30% sociaal (woningmarktonderzoek en Woonvisie 2020).</li> <li>✓ Investerings in duurzaamheid en energieopwekking (Woonvisie 2020, proces- en prestatieafspraken)</li> <li>✓ Investerings in woningverbetering voor senioren en zorgbehoevenden (Woonvisie 2020, proces- en prestatieafspraken)</li> </ul>						
<b>Corporaties</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Pré Wonen	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		372	317	-	-	379	144
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b></li> </ul>						
<b>Stichting WOONop- MAAT</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2020), volgens meest recente dPi</i>						
	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop	
	-	-	205	-	243	255*	
	<p>*Totaal verkoop in zowel Beverwijk als Heemskerk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b></li> </ul>						
<b>Stichting Woonzorg Nederland</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop	
	-	-	-	-	-	-	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Nvt: categorale instelling, klein aandeel</b></li> </ul>						

## Bloemendaal

<b>VHV-opgave</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Corporaties en gemeente zijn actief op zoek naar locaties waar in de komende jaren nieuwe sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd (Prestatieafspraken).</li> <li>✓ Ook wordt onderzoek gedaan naar gewenste voorraad naar prijs en kwaliteit in 2022, om aan de lokale vraag te kunnen voldoen (Prestatieafspraken).</li> </ul>						
<b>Corporaties</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Brederode Wonen	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		9	20	30	-	279	50
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>						
<b>Pré Wonen</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Pré Wonen	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		-	-	23	-	-	51
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>						
<b>Stichting Woonzorg Nederland</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Stichting Woonzorg Nederland	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		-	-	-	-	-	-
	✓ <b>Nvt: categorale instelling, klein aandeel</b>						

## Haarlem

<b>VHV-opgave</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ De gemeenteraad van Haarlem heeft als uitgangspunten vastgesteld dat Haarlem er naar streeft dat het aanbod voor huishoudens beneden de € 34.911,- wordt vergroot en de slaagkans op een sociale huurwoning toeneemt. En streeft er naar het aanbod voor huishoudens beneden de € 29.825,- minimaal en duurzaam op het peil van 1-1-2013 te brengen.</li> <li>✓ Een doorvertaling van dit uitgangspunt naar de omvang van de woningvoorraad betekent een groei van minimaal 900 woningen ten opzichte van het aantal sociale huurwoningen per 1/1/2016 van de drie grote corporaties (20.800 vs 21.700 per 1/1/2013). Daarnaast is sprake van een vervangingsbehoefte in verband met de verwachte afname van het bestaande bezit van corporaties, onder andere door herstructurering en geprognoseerde verkoop (volgens onderstaande prognose 1415). De vervangende woningen vanwege herstructurering zullen mede in het licht van deze herstructurering in andere delen van de stad moeten worden toegevoegd.</li> <li>✓ In de uitgangspunten is daarnaast opgenomen - dat gelet op de grote vraag die er naar woonruimte is - het uitgangspunt is dat in 2025 er sprake is van een evenredige groei van de sociale huurwoningen bij de totale groei van de woningvoorraad.</li> <li>✓ De bouwmogelijkheden zijn binnen bebouwd gebied.</li> </ul>						
<b>Corporaties</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	<b>Stichting Ymere</b>	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		157	83	-	-	3.171	489
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>						
<b>Pré Wonen</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
		Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		805	658	-	-	396	385
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>						
<b>Elan Wonen</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
		Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		369	199	80	-	880	150
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>						
<b>Stichting Woonzorg Nederland</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
		Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		-	-	-	-	-	-
	✓ <b>Nvt: categorale instelling</b>						
<b>DUWO</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
		Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop



Wbv Rosehaghe	-	nieuwbouw -	nieuwbouw -	-	-	-
	✓ <b>Nvt: categorale instelling</b>					
	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>					
	Sloop -	Vervangende nieuwbouw -	Uitbreidings- nieuwbouw -	Aankoop -	Renovaties -	Verkoop -
	✓ <b>Nvt: klein aandeel</b>					

### Haarlemmerliede & Spaarnwoude

<p><b>VHV-opgave</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2015-2020: behoefte aan 200 woningen, er worden er ongeveer 289 gerealiseerd. Tussen 2020-2030: zijn nog eens 300 woningen gewenst. Het gaat echter om alle woningen, koop en huur (Monitor woningbouw Provincie Noord-Holland 2015).</li> <li>✓ Er is vooral behoefte aan sociale huur- en betaalbare koopwoningen (Actualisatie verschuivende woning-behoefte, RIGO)</li> <li>✓ De nieuw te bouwen woningen zijn bijna allemaal koopwoningen, bij het ontbreken aan een actieve corporatie die wil investeren.</li> </ul>					
<p><b>Corporatie</b>  Stichting Ymere</p>	<p><i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i></p>					
	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
	26	62	-	-	56	9
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b></li> </ul>					

## Heemskerk

<b>VHV-opgave</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ De omvang van de sociale voorraad moet minimaal op peil blijven (Woonvisie 2020).</li> <li>✓ Redelijk evenwicht in vraag en aanbod in 2020 (Woonvisie 2020).</li> <li>✓ Investerings in duurzaamheid en energieopwekking (Woonvisie 2020, proces- en prestatieafspraken).</li> <li>✓ Investerings in woningverbetering voor senioren en zorgbehoevenden (Woonvisie 2020, proces- en prestatieafspraken).</li> </ul>						
<b>Corporaties</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2020), volgens meest recente dPi</i>						
	Stichting WOONopMAAT	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		96	90	101	-	1054	225*
	*Totaal verkoop in zowel Heemskerk als Beverwijk.						
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b></li> </ul>							
<b>Pré Wonen</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Pré Wonen	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		-	-	-	-	-	9
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Nvt: klein aandeel</b></li> </ul>						
<b>Stichting Woonzorg Nederland</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Stichting Woonzorg Nederland	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		-	-	-	-	-	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Nvt: categorale instelling</b></li> </ul>						

## Heemstede

VHV-opgave	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Onderzoek is gaande; de te verwachten conclusie is dat de sociale voorraad voldoende zou moeten zijn voor de doelgroep (Onderzoek tbv Volkshuisvestelijk beleid).</li> <li>✓ Substantiële uitbreiding is op dit moment niet in beeld, omdat dit ten koste moet gaan van 'Landgoederen en groene gebieden'. Heemstede is daarom aangewezen op uitbreiding/nieuwbouw op bestaande locaties.</li> </ul>					
<b>Corporaties</b>  Elan Wonen    Pré Wonen    Stichting Ymere    Stichting Woonzorg Nederland	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>					
	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
	-	-	55	-	293	50
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>					
	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>					
	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
	-	-	9	-	-	60
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>					
	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>					
	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
	-	-	-	-	-	88
	✓ <b>Nvt: klein aandeel</b>					
<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop	
-	-	-	-	-	-	
✓ <b>Nvt: categorale instelling</b>						

## Velsen

<b>VHV-opgave</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Verbeteren van de kwaliteit van de sociale huurvoorraad (Atrivé Betaalbaarheidsonderzoek, ABF woningmarktonderzoek 2014, Woonvisie Velsen 2025, Prestatieafspraken 2015).</li> <li>✓ Stimuleren aanbod van woningen in het middensegment, voor bevorderen doorstroming.</li> <li>✓ Vergroten van de differentiatie van de sociale huurvoorraad naar woningtype en huurprijs, niet zozeer het uitbreiden ervan (Atrivé Betaalbaarheidsonderzoek, ABF woningmarktonderzoek 2014, Woonvisie Velsen 2025, Prestatieafspraken 2015).</li> <li>✓ Stijging van aantal eengezinswoningen is wenselijk om gezinnen voldoende te kunnen bedienen.</li> </ul>						
<b>Corporaties</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Stichting wbv Velsen	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
		357	350	31	-	659	200
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>						
<b>Stichting Velison Wonen</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop	
	-	-	91	-	13	30	
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>						
<b>Brederode Wonen</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>						
	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings-nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop	
	-	-	-	-	77	-	
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>						

## Zandvoort

<b>VHV-opgave</b>	✓ <b>P.M.</b>					
<b>Corporaties</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>					
Woonstichting De Key	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
	-	-	-	-	1000	117
	✓ <b>Nodig voor realiseren van VHV-opgave</b>					
<b>Stichting Woonzorg Nederland</b>	<i>Voorgenomen (des)investeringsplannen in aantallen woningen (2016-2025), volgens meest recente dPi</i>					
	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Uitbreidings- nieuwbouw	Aankoop	Renovaties	Verkoop
	-	-	-	-	-	-
	✓ <b>Nvt: categorale instelling</b>					

## **BIJLAGE 2: MEER INFORMATIE OVER VERZOEK VOOR ONTHEFFING**

In het verzoek dat de corporatie voor een ontheffing doet, zal een uiteenzetting opgenomen moeten worden, waarin wordt ingegaan op de noodzaak van een ontheffing en de gevolgen van het niet verlenen van een ontheffing. De Minister geeft aan dat een onderbouwing van een ontheffingsverzoek de volgende elementen kan omvatten:

- ✓ De relevante onderdelen van de verwachte volkshuisvestelijke behoefte (op korte en lange termijn) in het gebied in de periode waarvoor de ontheffing wordt aangevraagd, blijkend uit een (meerjarige) woonvisie of vergelijkbare stukken. Het gaat dan specifiek om de activiteiten die door het uitbreidingsverbod niet langer mogelijk zijn, zoals nieuwbouw, transformatie op andere locaties, herstructurering niet op eigen grond, etc.
- ✓ De corporaties die in het gebied feitelijk werkzaam zijn en een onderbouwing waarom deze niet in staat zijn in voldoende mate aan de volkshuisvestelijke behoefte te voldoen. Denk bijvoorbeeld aan de financiële mogelijkheden van de corporaties, of het specifieke karakter van de corporatie in het geval van een categorale instelling.
- ✓ De alternatieven voor een ontheffing die zijn onderzocht en om welke reden dat geen afdoende alternatieven zijn. Denk bijvoorbeeld aan het uitnodigen van andere corporaties uit dezelfde regio of het defuseren van de corporatie naar een kleinere schaal.
- ✓ Een onderbouwing waarom de te ontheffen corporatie de juiste partij is. Welk aandeel van het eigen bezit heeft de corporatie in de betreffende gemeente en wat is het marktaandeel van de corporatie in de gemeente? Hoe verhoudt zich het kerngebied van de corporatie tot de te ontheffen gemeente? Biedt de te ontheffen corporatie de gewenste uitkomst, rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de corporatie en de volkshuisvestelijke behoeften in de kernregio van die corporatie?

De corporatie geeft in het verzoek aan voor welke gemeente(n) zij een ontheffing op het uitbreidingsverbod wil ontvangen, voor welke periode (permanent of een aantal jaren) en waarom de ontheffing (voor de betreffende periode) noodzakelijk is. Voor een permanente onderbouwing dient dus aannemelijk gemaakt worden dat de ontheffing permanent nodig is (bron: [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl)).

### **Beoordeling van de ontheffingsaanvraag?**

Een ontheffingsverzoek komt voort uit een behoefte aan lokaal maatwerk en wordt daarom door de Minister beoordeeld op de argumenten die vanuit de lokale situatie aangeleverd worden. In elk geval moet aannemelijk gemaakt worden dat een ontheffing noodzakelijk is **vanuit volkshuisvestelijk oogpunt en dat alternatieven voor een ontheffing geen oplossing bieden**. Een positieve zienswijze van de gemeenten waar de ontheffing moet gelden is daarvoor noodzakelijk. Daarnaast spelen de zienswijzen van de gemeenten uit de kernregio van de corporatie een grote rol (bron: [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl)).

In de beoordeling van de aanvraag van ontheffingen zal de Minister bezien of het verlenen van een ontheffing noodzakelijk is en vervolgens of één ontheffing voor één corporaties volstaat of dat meerdere ontheffingen wenselijk zijn. De Minister geeft ook aan dat het vanuit het oogpunt van de regionale binding en samenhang, voor de hand ligt dat wanneer een ontheffing noodzakelijk is, deze wordt verleend aan een toegelaten instelling die reeds bezit heeft in het werkgebied waarvoor de ontheffing moet gelden, dan wel in een direct aangrenzend werkgebied volledig actief mag zijn.

*Wat kunnen de gemeenten nu al doen als een ontheffing nodig lijkt?*

- ✓ Gemeenten kunnen in het verzoek voor het bepalen van de woningmarktregio / kerngebied voor de corporaties alvast aan de Minister het signaal afgeven dat het verlenen van een één of meer ontheffingen aan corporaties wenselijk is (eventueel al voorzien van een eerste onderbouwing), dit is echter niet als eis (conditie) te stellen bij de aangevraagde woningmarktregio.

#### **Gemeentelijke visie op de noodzaak van uitbreiding van de voorraad en eventuele aanvraag van ontheffingen**

Elke gemeente is gevraagd aan te geven hoe groot de volkshuisvestelijke opgave voor het uitbreiden van de voorraad is. Daarnaast hebben de gemeenten van elke in de gemeente werkzame corporatie aangegeven in hoeverre de corporatie moet kunnen uitbreiden door aankoop en nieuwbouw. Dit in het licht van de lokale volkshuisvestelijke opgave. Daarmee samenhangend is bezien of een ontheffing nodig is, indien de corporatie niet in de voorgestelde Regio Zuid-Kennemerland / IJmond hun kerngebied krijgen. Daarnaast is ook de investeringscapaciteit van de corporaties in ogenschouwen genomen.