

ONDERWERP : Vormen van een woningmarktregio

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met het opstarten van een zienswijze-procedure voor de vorming van een woningmarktregio met drie varianten (in het kader van de Woningwet 2015).
Deze varianten zijn:
 - de schaal van provincie Noord-Holland+ (voorkeursvariant)
 - de MRA, met behoud van bestuurlijke samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond (alternatieve variant)
 - de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond (tweede alternatieve variant);
2. De in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond werkzame corporaties, betrokken gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond en de overige regio's van de provincie Noord-Holland, Almere, Lelystad en huurdersvertegenwoordiging uit de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond na besluitvorming informeren in de vorm van een brief met het verzoek hun zienswijzen, binnen vier weken, kenbaar te maken;
3. De commissie RVB op de hoogte te brengen (C-stuk).

Voorgeschiedenis / aanleiding:

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, tenzij zij daarvoor ontheffing krijgen van de minister. Met deze maatregel wordt beoogd dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de woningmarktregio. Het voorstel, te komen tot een woningmarktregio, conform de Woningwet 2015, is een collegebevoegdheid.

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. 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.

De wet biedt na vaststelling van de woningmarktregio's de mogelijkheid tot ontheffing, waardoor corporaties die ontheffing krijgen in de betreffende gemeente(n) mogen blijven investeren in nieuwbouw en aankoop. De corporaties zijn vrij om hierin te beslissen. Er is geen zekerheid of de Minister deze ontheffing (mogelijk tijdelijk) gaat verlenen. Verplicht defuseren van corporaties is niet mogelijk i.v.m. eigendomsrecht van corporaties.

De portefeuillehouders 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.

De volkshuisvestelijke opgave in de diverse gemeenten is geïnventariseerd en er is meermalen over verschillende varianten op bestuurlijk niveau gesproken. De variant provincie Noord-Holland + is naar voren gekomen toen de portefeuillehouders Wonen van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond met de gedeputeerde van Noord-Holland spraken.

Op dit moment vindt in veel gemeenten en regio's in Nederland de discussie rondom het vormen van een woningmarktregio plaats. Ook is er nog geen duidelijkheid hoe de diverse regiogemeenten rondom Zuid-Kennemerland zullen besluiten. Vanwege de lopende discussie kan het college op dit moment nog geen definitief besluit nemen. De deadline van 1 juli a.s. dwingt ons om een voorstel te doen in deze periode om met de varianten waar nog

discussie over is voor een periode van vier weken zienswijzen aan betrokkenen te gaan vragen. Na deze periode van zienswijzen zal het college een definitief besluit nemen.

De drie varianten zijn als volgt:

1. De provincie Noord-Holland+ (incl. Almere en Lelystad);
2. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) met behoud van bestuurlijke samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Bij deze 2e variant wordt gedacht aan een herenakkoord (Herenakkoord houdt in dat de corporaties toestemming moeten vragen aan gemeenten waar ze het meeste bezit hebben om elders te mogen investeren);
3. Regio Zuid-Kennemerland/ IJmond.

Toelichting:

Het doel van het voorstel is te komen tot een woningmarktregio waar (zoveel mogelijk) de investeringskracht van de in de regio werkzame corporaties ingezet kan worden voor de volkshuisvestelijke opgave in de regio (en specifiek in Haarlemmerliede en Spaarnwoude). Doel is dat het definitieve voorstel aan de minister zo breed mogelijk gedragen wordt door betrokken partijen (o.a. omliggende gemeenten, corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en de raad).

Drie varianten

I. Variant provincie Noord-Holland+

Binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond is voor deze variant op portefeuillehoudersniveau het meeste draagvlak. In het overleg met de gedeputeerde Wonen van de provincie Noord-Holland en de portefeuillehouders Zuid-Kennemerland/ IJmond is op 13 april jl. unaniem voor variant provincie Noord-Holland + gekozen in tegenstelling tot de andere varianten.

De variant provincie Noord-Holland+ zorgt voor behoud investeringskracht corporaties. De samenwerking op (boven)regionaal niveau blijft behouden met tegelijkertijd inzet op optimale benutting van de investeringskracht van corporaties voor de opgaven op regionaal en lokaal niveau. Dit geldt vooral voor de grotere corporaties die verspreid bezit hebben binnen de provincie.

De variant provincie Noord Holland + wordt mogelijk niet door alle regio's gesteund. Momenteel zijn de discussies rondom het vormen van een woningmarktregio in diverse gemeenten en regio's nog gaande. Het is mogelijk dat er geen provinciaal dekkende woningmarktregio komt. Mocht blijken dat de Stadsregio Amsterdam (SRA) niet aansluit bij de provincie Noord-Holland +, dan wil het college voor een van de andere varianten opteren en zal dan niet voor de afgeslankte variant Noord-Holland + gaan.

II. Variant MRA

De variant MRA, met behoud van bestuurlijk samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, zorgt voor behoud investeringskracht van Ymere in Haarlemmerliede en Spaarnwoude (en Haarlem), met de mogelijkheid om deze uit te breiden met investeringskracht van andere corporaties in de MRA. Tevens sluit deze variant aan bij de bestaande woningmarktrelaties.

Uit de regiotool van het Ministerie van BZK blijkt dat er verhuisstromen plaatsvinden tussen vooral Zuid-Kennemerland met de MRA. De MRA variant zorgt voor benutting van de investeringskracht van corporaties voor de opgaven op regionaal en lokaal niveau. De portefeuillehouders in Zuid-Kennemerland hebben aangegeven dat het gewenst is een 'herenakkoord' af te sluiten als voor deze variant gekozen gaat worden. De portefeuillehouders willen voorkomen dat benodigde investeringskracht van de corporaties uit de regio Zuid-Kennemerland zonder toestemming van de betrokken gemeenten naar andere gemeenten in de MRA zal worden ingezet.

De variant MRA, met behoud van bestuurlijk samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, versterkt de huidige samenwerking in MRA verband.

Al langere tijd werken gemeenten samen in de MRA. Het gezamenlijk belang is een sterke metropoolregio, met een goede internationale concurrentiepositie. Om deze internationaal concurrerende metropoolregio te blijven, wordt gewerkt aan verdere versterking van de MRA samenwerking. De ambities zijn recent vastgelegd in de MRA Agenda 2016-2020. De variant MRA, met behoud van bestuurlijk samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, zorgt er voor dat de huidige samenwerking in MRA verband blijft behouden en versterkt kan gaan worden.

De variant MRA heeft geen unanieme steun van de portefeuillehouders van de regio. De portefeuillehouders van Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben de voorkeur uitgesproken voor de variant provincie Noord-Holland +. De variant MRA heeft vooralsnog geen draagvlak bij de IJmond-portefeuillehouders, de variant regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft voor Haarlem vooralsnog belangrijke nadelen. Het risico is daardoor aanwezig dat beide sub-regio's niet tot een gelijklopend voorstel richting minister kunnen komen. Dit kan weer nadelige gevolgen hebben voor investeringsmogelijkheden in uitbreiding van corporaties als Pré Wonen en Brederode Wonen. Ook de afspraken in het Regionaal Actieprogramma Wonen komen onder druk te staan. Het streven van de regionale portefeuillehouders is om een gezamenlijk voorstel te gaan formuleren.

III. Variant regio Zuid-Kennemerland/ IJmond

De variant regio Zuid-Kennemerland/ IJmond sluit aan bij de huidige intensieve bestuurlijke samenwerking op het gebied van het wonen. De regio Zuid-Kennemerland/ IJmond is op dit moment het schaalniveau waarop beleidsmatig op het gebied van wonen het meest wordt samengewerkt en afgestemd, o.a. over woningbouwprogrammering, woonruimteverdeling, duurzaamheid en wonen en zorg vanuit het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2012 t/m 2015. De regio stelt op verzoek van de provincie een nieuw Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 op, met afspraken over aantallen en kwaliteiten woningbouw. Daarnaast werken de meeste corporaties in Zuid-Kennemerland/ IJmond op het schaalniveau van deze regio.

De variant regio Zuid-Kennemerland/ IJmond zorgt voor onvoldoende investerings-capaciteit in de regio. Indien voor de woningmarktregio Zuid-Kennemerland/ IJmond 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 is van toepassing in Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Zandvoort, waar respectievelijk Ymere en de Key bezit hebben. Als deze corporaties niet meer zouden kunnen investeren in uitbreiding, zou dit betekenen dat de andere corporaties in de regio de uitbreidingsopgaven in de betreffende gemeenten zouden moeten oppakken. Het is zeer de vraag of de gemeenten en de andere corporaties hiertoe de bereidheid of investeringscapaciteit hebben. Zij kunnen hier niet toe worden verplicht. In deze gevallen zou ontheffing mogelijk uitkomst kunnen bieden om de investeringscapaciteit van de betreffende corporatie(s) te behouden. Het is aan de corporatie om de ontheffing aan te vragen en te onderbouwen en aan de minister om de ontheffing te beoordelen en (al dan niet) te verlenen. De ontheffing moet noodzakelijk zijn om aan de volkshuisvestelijke opgaven te voldoen, waarbij alternatieven aantoonbaar geen uitkomst bieden.

Voor Haarlemmerliede en Spaarnwoude geldt dat het grootste deel van het bezit van Ymere in Amsterdam is gelegen. Ymere is de enigste corporatie in Haarlemmerliede en Spaarnwoude (en de grootste corporatie van Haarlem). Door een woningmarktregio te kiezen zonder Ymere, betekent dit dat deze corporatie geen aankoop en uitbreidingsnieuwbouw meer kan uitvoeren in Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

Bij het verzoek om zienswijzen zal aan Ymere en de Key concreet de bijdrage aan de volkshuisvestingsopgave gevraagd worden. Aan de gemeenten en overige corporaties wordt eveneens gevraagd welke volkshuisvestelijke bijdrage zij kunnen leveren.

Afgestemd met:

- **Afdeling**
- **Externe partij** gemeenten in de regio, provincie Noord-Holland.

Financiële aspecten:

Het besluit heeft geen financiële consequenties

Juridische aspecten:

De nieuwe woningwet geeft aan gemeenten voor 1 juli 2016 een voorstel kunnen indienen bij het Rijk om aangewezen te worden als woningmarktregio, daarna gaat de minister over tot aanwijzing.

Communicatieve aspecten:

- **publicatie in de krant: nee**
- **opname in CVDR: nee**

Bureau Rigo Research heeft namens de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond onderzoek gedaan naar de diverse varianten om te komen tot een woningmarktregio (bijlage A). Insteek van de regionale portefeuillehouders Wonen is te komen tot een gezamenlijk voorstel richting de Minister. Het bureau heeft de corporaties werkzaam in de regio gevraagd naar hun woningbouwopgave en visie op het vormen van de woningmarktregio. Hieruit blijkt dat de corporaties, met uitzondering van twee corporaties, hebben aangegeven dat ze voorstander zijn voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. De corporaties de Key en Ymere zijn voorstander voor een grotere regio, de MRA.

De Stichting samenwerkende Huurdersorganisaties (SSHO) is op 24 februari jl. geïnformeerd. Hierin werd door de huurdersvertegenwoordiging van Ymere, de Waakvlam, aangegeven dat het zorgelijk is als Ymere Haarlem geen onderdeel zou uitmaken van de woningmarktregio. De andere huurdersvertegenwoordigingen hebben hier geen uitspraak gedaan.

Gevolgen / relatie met Horizon en Stip:

De keuze voor een woningmarktregio beslaat ook de periode van na de fusie. De eerste twee varianten hebben geen consequentie omdat alle drie mogelijke fusiepartners in de regio vallen. Bij de derde variant (*regio Zuid-Kennemerland/ IJmond*) heeft wel consequenties bij een fusie met Haarlemmermeer of Amsterdam omdat deze buiten de gekozen woningmarktregio vallen.

Verdere procesgang:

Na besluitvorming 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. Het voornemen is om de zienswijzen namens de gehele regio aan te vragen. Dit zal centraal worden gecoördineerd door de gemeente Haarlem, ondersteund door bureau Rigo Research. De ontvangen zienswijzen worden verwerkt tot een definitief voorstel. Dit voorstel zal opnieuw aan de colleges van B&W worden voorgelegd. Vervolgens wordt het door de deelnemende gemeenten gezamenlijk in één verzoek aan de Minister voor 1 juli a.s. ingediend. De gegeven zienswijzen worden als bijlagen meegestuurd.

bijlagen : Onderzoek onderbouwing woningmarktregio, Rigo Research