

VOORSTEL

zaaknummer: 332401
afdelingsnaam: BO-Advies
steller: Inge Huiskers
onderwerp: vorming woningmarktregio

Voorstel

1. Het College wordt voorgesteld in te stemmen met
 - het voorstel (samen met de andere gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek) een woningmarktregio in de zin van de Woningwet te vormen op de schaal van de MRA, bestaande uit 24 gemeenten en 44 woningcorporaties (waarvan 30 met kernregio MRA) zoals aangegeven in de bijlagen.
 - de uitvraag voor zienswijzen naar aanleiding van dit besluit via de regio Gooi en Vechtstreek te laten coördineren door de SRA namens alle 24 gemeenten.
 - de terugkoppeling van de ontvangen zienswijzen via de regio Gooi en Vechtstreek terug te koppelen aan de individuele colleges.
 - na besluit van de minister tot vorming van de woningmarktregio's positieve medewerking te verlenen aan eventuele ontheffingsverzoeken van woningcorporaties met onze regio als kernregio om te kunnen blijven investeren in woningmarktregio's waarin zij ook bezit hebben.

Samenvatting

Voorgesteld wordt in te stemmen met de vorming van een woningmarktregio ter grootte van de Metropoolregio Amsterdam, bestaande uit 24 gemeenten en 44 woningcorporaties (waarvan er 30 hun kernregio in de MRA hebben) en hiertoe een voorstel te sturen aan de minister van Binnenlandse Zaken. Een kaart en een lijst met gemeenten en corporaties zijn als bijlage bijgevoegd. Naast deze 24 gemeenten zijn er nog 8 gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond die een zienswijzeverzoek met drie varianten, waaronder de MRA hebben voorgelegd. Mogelijk voegen zich deze 8 gemeenten dus nog bij de huidige 24. Dit voorstel moet voor 1 juli zijn ingediend en vergezeld gaan van zienswijzen van betrokken woningcorporaties en gemeenten buiten de voorgestelde regio.

De voorgestelde woningmarktregio behelst voor de in de regio Gooi en Vechtstreek werkzame woningcorporaties dat zij alle in deze regio hun kerngebied hebben en dus volop kunnen blijven investeren. Het aanvragen van een ontheffing zal voor hen met de vorming van de MRA-woningmarktregio daarom niet aan de orde zijn.

Voor woningcorporaties de Alliantie en het Gooi en Omstreken geldt dat zij buiten de MRA-woningmarktregio ook substantieel bezit hebben (respectievelijk in Amersfoort en Bunschoten/Spakenburg). Mochten deze corporaties – nadat de minister zijn besluit tot vorming woningmarktregio bekend heeft gemaakt – een ontheffing willen aanvragen om in betreffende

gemeentes te kunnen blijven investeren, dan wordt voorgesteld hieraan medewerking te verlenen door desgevraagd een positieve zienswijze in te dienen. Voor de corporaties in Wijdmeren ontstaat na de voorgenomen fusie een mogelijk nieuwe situatie (zie 4. en 5.).

Inleiding

In de Woningwet 2015 wordt gemeenten de mogelijkheid geboden door de minister aangewezen te worden als woningmarktregio. Door de rijksoverheid wordt dit gezien als middel om de schaal van woningcorporaties in overeenstemming te brengen met de schaal van hun investeringsgebied. In de aangewezen woningmarktregio mag een corporatie alleen dan volledig actief zijn als het tot zijn kerngebied behoort; met andere woorden als de corporatie daar ook het grootste deel van zijn bezit heeft. Bezit in andere regio's mag worden aangehouden, onderhouden en vernieuwd, maar de corporatie mag daar niet meer investeren in aankoop en nieuwbouw.

Een voorstel tot het vormen van een woningmarktregio moet voor 1 juli 2016 bij het ministerie worden ingediend met inbegrip van alle zienswijzen. Na 1 juli neemt de minister een besluit over de vaststelling van de woningmarktregio's. Indien gemeenten geen voorstel doen, wijst de minister de woningmarktregio('s) zelf aan. Na vaststelling van de woningmarktregio's kunnen woningcorporaties een verzoek tot ontheffing indienen bij de minister om ook in een andere dan hun kernregio actief te mogen blijven investeren.

Doel

In de regio Gooi en Vechtstreek hebben zeven gemeenten samen met woningcorporaties een lange traditie van samenwerken. Zo hebben ze een gezamenlijke regionale woonvisie die ze samen met andere stakeholders momenteel herijken, is er één woonruimteverdeelsysteem en zijn er regionaal afspraken (RAP) met de provincie. Doel bij deze samenwerking is een sociaal en economisch vitale en ongedeelde regio Gooi en Vechtstreek te zijn die al haar inwoners in zo goed mogelijk wonen faciliteert. Vanuit deze doelstelling wil de regio haar rol spelen in en een bijdrage leveren aan de opgaven op hoger schaalniveau zoals voorliggen in de Metropoolregio Amsterdam en de Noordvleugel. Van belang daarbij is het behoud van de volle investeringscapaciteit van woningcorporaties. Vanuit de noodzaak in de Woningwet tot het vormen van woningmarktregio's ter definiëring van de investeringsschaal van woningcorporaties is de MRA als passende woningmarktregio aan te merken, omdat daarmee het investerend vermogen van alle in de Gooi en Vechtstreek werkzame corporaties is geborgd zonder dat daar na vaststelling door de minister van de woningmarktregio's nog ontheffingsprocedures voor gevoerd hoeven te worden. Bij een mogelijke fusie in de toekomst tussen woningcorporatie Wonen Wijdmeren en woningcorporatie Vecht en Omstreken ontstaat een mogelijk probleem wat betreft het behoud van het investerend vermogen van de gefuseerde corporatie voor de gemeente Wijdmeren.

Argumenten

De MRA voldoet aan alle voorwaarden die de wet stelt om aangewezen te worden als woningmarktregio, zijnde: de te vormen woningmarktregio

- a. bestaat uit minimaal twee gemeenten
- b. beslaat een geografisch aaneengesloten gebied
- c. heeft minimaal 100.000 huishoudens en
- d. kent samenhang vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

De wethouders wonen, bijeen in het regionale portefeuillehouders overleg Sociaal Domein op 17 maart 2016 hebben unaniem hun voorkeur uitgesproken voor behoud van de kernwaarden en verworvenheden van de regio Gooi en Vechtstreek. De dag ervoor hebben de wethouders fysieke ontwikkeling in hun regionale overleg dezelfde voorkeur uitgesproken.

Alle wethouders hebben aangegeven te hechten aan de eigen identiteit van de Gooi en Vechtstreek en de eigenheid van de woningmarkt zoals ook duidelijk is te definiëren aan de hand van verhuisstromen. Bovendien hechten de wethouders in onze regio aan de lange traditie in samenwerking, zowel tussen gemeenten als met woningcorporaties; zo heeft de regio een gezamenlijke woonvisie en woonruimte-verdeelsysteem. De regio Gooi en Vechtstreek is zich zeer bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. In de regio wordt gebouwd naar vermogen en conform de verstedelijkingsafspraken met de provincie Noord Holland, met een evenredig aandeel van een derde aan sociale huurwoningen. De regio voldoet ook aan de taakstellingsopgave van het rijk voor de huisvesting van statushouders. Van belang hierbij in het kader van de conform de Woningwet te vormen woningmarktregio's is primair het behoud van het investerend vermogen van alle in de regio Gooi en Vechtstreek werkende woningcorporaties teneinde alle ambities voor de sociale huurwoningenmarkt te kunnen realiseren.

Dit alles overwegend heeft de afgelopen periode een uitgebreide verkenning plaats gevonden van alle mogelijke opties voor het vormen van een woningmarktregio. Van meet af aan was zowel de optie van de eigen woningmarktregio Gooi en Vechtstreek in beeld (vanwege de inhoudelijke redenen als boven benoemd) alsook een woningmarktregio MRA (vanwege het feit dat met die optie de volledige investeringscapaciteit van alle woningcorporaties in onze regio geborgd zou zijn zonder dat daarvoor ontheffingen nodig zouden zijn). Door de stadsregio Amsterdam (SRA) is in eerste instantie een (oneigenlijke) relatie gelegd tussen het MRA-convenant dat in ontwikkeling is enerzijds en de vorming van een woningmarktregio voor het MRA gebied anderzijds. Door de SRA werd meedoen aan de MRA-woningmarktregio als voorwaardelijk gesteld voor het meedoen aan het MRA-convenant. Over deze 'koppeling' is goed overleg met de MRA-partners gevoerd, begeleid door bestuurlijk overleg zowel tussen de wethouders wonen als in breder verband met wethouders fysiek domein binnen de regio Gooi en Vechtstreek op 11 april en 20 april. Na bestuurlijk overleg tussen onze regio en de SRA op 19 mei en een bestuurlijk overleg op 20 mei op provinciaal niveau, is de voorwaardelijkheid van een gezamenlijke woningmarktregio uit het MRA-convenant geschrapt. Beide trajecten, zijnde het MRA-convenant en de vorming van de woningmarktregio's konden daarmee hun eigen separate koers varen. In het concept-MRA-convenant wordt dat als volgt verwoord:

"De MRA is de schaal waarop tussen de deelregio's afstemming plaatsvindt over de gehele bouwopgave van de regio. Dit houdt in elk geval in het doen van onderzoek naar ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en het maken van prognoses voor de woningmarkt, het maken van afspraken over woningbouw en bouwproductie en het gezamenlijk internationaal vermarkten van bouwlocaties en vastgoed.

De deelregio's zijn de schaal waarop de samenwerkende gemeenten taken als woningtoewijzing, het opstellen van een regionale woonvisie, het maken van investeringsafspraken met de in de deelregio werkzame corporaties en het opstellen van actieprogramma's als RAP-regio (Noord-Hollandse gemeenten) uitvoeren".

Er bestaan derhalve geen bezwaren meer met de MRA-gemeenten samen een woningmarktregio te vormen in de zin van de Woningwet. Alle terreinen en bevoegdheden zoals de gemeenten die binnen de regio Gooi en Vechtstreek nu ook kennen op het gebied van bouwen en wonen blijven ongewijzigd: een eigen regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek, een eigen woonruimteverdeelsysteem en eigen afspraken met woningcorporaties. De woningmarktregio MRA behelst daarmee precies wat de wetgever heeft bedoeld, namelijk de definitie van het investeringsgebied van woningcorporaties en die is binnen de MRA voor alle in de regio Gooi en Vechtstreek werkzame woningcorporaties geborgd zonder dat daarvoor ontheffingen nodig zijn. In de afweging om te komen tot de vorming van een woningmarktregio MRA zijn ook alternatieve scenario's afgewogen c.q. recent ingebracht:

1. Een woningmarktregio van Gooi en Vechtstreek met Utrecht of Eemland (regio Amersfoort) ligt minder voor de hand op inhoudelijke gronden. Er is tussen deze gebieden en Gooi en Vechtstreek veel minder sprake van samenhang vanuit het oogpunt van de woningmarkt, blijkend bijvoorbeeld uit verhuisstromen.

Utrecht heeft inmiddels al een voorstel voor een woningmarkt ingediend. Eemland heeft aangegeven zich te willen verbinden met de regio Zwolle. De gemeente Bunschoten/Spakenburg

(met bezit van woningcorporatie het Gooi en omstreken) heeft aangegeven zich niet te willen verbinden en het besluit van de minister te willen afwachten.

2. In de nazit van een overleg in Zuid-Kennemerland/IJmond op 13 april over duurzaamheid heeft gedeputeerde Geldof het voorstel gedaan om een woningmarktregio te vormen voor het hele grondgebied van de provincie Noord-Holland plus de gemeenten Almere en Lelystad. (variant Noord-Holland-plus).

De provincie / de gedeputeerde heeft formeel geen rol of bevoegdheid in het dossier woningmarktregio's, maar maakte zich zorgen over allerlei negatieve (bestuurlijke) ontwikkelingen binnen en tussen deelregio's.

Op 12 mei heeft de gedeputeerde haar voorstel in de regio Gooi en Vechtstreek toegelicht. Op 20 mei heeft de gedeputeerde met alle deelregio's in Noord-Holland en Flevoland overleg gevoerd waar echter niet tot overeenstemming is gekomen over de vorming van een woningmarktregio Noord-Holland-plus, met name vanwege de schaalgrootte en de verschillen in positie en opgave tussen de deelregio's.

Kanttekeningen

De samenwerking op het gebied van wonen op de schaal van de regio Gooi en Vechtstreek bij het maken van een woonvisie, afspraken met corporaties en woonruimteverdeling blijft ongewijzigd de bevoegdheid van de zeven gemeenten in de Gooi en Vechtstreek (en de regionale woningcorporaties).

Het investerend vermogen van alle in de Gooi en Vechtstreek werkzame woningcorporaties is met de vorming van een woningmarktregio op de schaal van de MRA geborgd, zonder dat er ontheffing nodig is.

De factor behoud van investerend vermogen voor de gemeente Wijdmeren kan geadresseerd worden bij de zienswijze van de gemeente Wijdmeren ten aanzien van de voorgenomen fusie van de woningcorporaties Wonen Wijdmeren en Vecht en Omstreken.

Financiën

Niet van toepassing.

Uitvoering

Na het besluit van alle Colleges samen een woningmarktregio te willen vormen, moeten alle partijen, zowel gemeenten als woningcorporaties, die met de gevolgen hiervan te maken krijgen, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen. Het definitieve voorstel van gemeenten die samen een woningmarktregio willen vormen wordt na verwerking van de ontvangen zienswijzen aan de minister van Binnenlandse Zaken gestuurd.

De in de regio Gooi en Vechtstreek werkzame woningcorporaties zijn in de afgelopen periode twee keer bestuurlijk geconsulteerd in de regionale stuurgroep Wonen over het voorliggende thema.

Alle corporaties hebben aangegeven dat voor hen het belang van de woningzoekenden voorop staat. Voor het Gooi en Omstreken zou gezien haar woningbezit een verbinding met de woningmarkt Amersfoort een voorliggende keuze zijn geweest. De Alliantie en Ymere hebben ook schriftelijk laten weten de voorkeur te geven aan een woningmarkt op MRA-niveau.

Bijlage(n)

1. gemeenten MRA
2. corporaties MRA