

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 262

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 september 2016

Gemeenten hebben tot 1 juli 2016 de mogelijkheid gehad een verzoek voor de vaststelling van een woningmarktregio in te dienen. In mijn brief van 13 juli 2016 (Kamerstuknummer 32 847, nr. 260) informeerde ik u over de binnengekomen verzoeken en zegde ik toe u na de zomer te informeren over de genomen besluiten op die verzoeken. Met deze brief doe ik deze toezegging gestand.

Eindbeeld van de woningmarktregio

In mijn brief van 13 juli 2016 informeerde ik u dat ik deze zomer negentien verzoeken voor het vaststellen van woningmarktregio's zou behandelen. De afgelopen maanden hebben gemeenten veel energie gestopt in de onderlinge afstemming over de regiovorming, waarin zij de corporaties en vaak ook de huurdersorganisatie hebben betrokken. De gemeenten hebben in dit proces de verschillende onderlinge standpunten en belangen en de door anderen naar voren gebrachte belangen in lijn moeten brengen om tot een gezamenlijk voorstel te komen. Dat vergt soms zware afwegingen en scherpe keuzes.

Met het oog op de prestatieafspraken die dit najaar moeten worden gesloten, alsmede de redelijke beslistermijnen uit de Algemene wet bestuursrecht, zijn de verzoeken van de gemeenten deze zomer beoordeeld. De negentien verzoeken heb ik goed kunnen keuren, waarmee alle gemeenten deel zijn van een woningmarktregio en alle corporaties die geen categorale instelling zijn een kernwerkgebied hebben. Daarmee is het bij de gesprekken over prestatieafspraken de komende maanden voor alle betrokken partijen duidelijk welke corporaties in welke gemeenten kunnen worden aangekeken voor nieuwbouw.



Figuur 1 – De vastgestelde woningmarktregio's

Tabel 1 – Aantal gemeenten, corporaties (excl. categorale) en huishoudens per woningmarktregio

#	Regio	Gemeenten	Corporaties	Huish.
1	Friesland	24	10	285.320
2	Groningen/Drenthe	35	19	498.103
3	Noord-Holland Noord	18	13	287.257
4	Zwolle/Stedendriehoek	22	23	405.875
5	Metropoolregio Amsterdam	32	30	1.124.826
6	Amersfoort/Noord-Veluwe/ Zeewolde	15	9	215.837
7	Holland Rijnland	14	15	243.977
8	Oost Nederland	21	18	379.245
9	U16	16	24	401.804
10	Food Valley	7	7	125.968
11	Haaglanden/Midden-Holland/ Rotterdam	28	45	1.170.977
12	Arnhem Nijmegen	18	17	351.765
13	Woongaad	19	14	167.802
14	Drechtsteden/Hoeksche Waard/ Goeree Overflakkee	12	10	172.544
15	Noordoost Brabant	19	13	273.225
16	West-Brabant en Hart van Brabant	24	15	474.052
17	Zeeland	12	10	160.634
18	Metropoolregio Eindhoven	21	13	334.422
19	Limburg	33	27	516.595

Focus op het kernwerkgebied

Een regio dient te bestaan uit twee of meer aaneengesloten gemeenten, die gezamenlijk ten minste 100.000 huishoudens omvatten en samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt. Met uitzondering van de bovenstaande punten, zijn er in de wet- en regelgeving geen nadere voorwaarden gesteld aan de woningmarktregio. Dit heeft lokale partijen de ruimte gegeven om gezamenlijk een inschatting te maken van de lokale en regionale belangen. Aan de hand van die belangen hebben gemeenten, in samenspraak met corporaties en vaak ook huurdersorganisaties, bepaald welke factoren leidend zijn in het vaststellen van de relevante en meest passende schaal van de werkgebieden van corporaties.

Uit de verzoeken blijkt dat gemeenten, afhankelijk van hun context, verschillende leidende principes hebben gekozen. Soms is dat een sterke lokale binding op kleine schaal of een bestaand bestuurlijk verband, in

andere gevallen is het de wens om een monopoliepositie van een corporatie te voorkomen, de concurrentie tussen corporaties te versterken, of werd het van belang geacht voldoende investeringskracht te garanderen in verband met de volkshuisvestelijke vraag in een gebied.

Gemeenten hebben voor elke corporatie kunnen bepalen of het wenselijk en noodzakelijk is dat die corporatie zich blijft richten op de regio, of dat het meer voor de hand ligt dat het kernwerkgebied van die corporatie elders komt te liggen. Dit heeft tot gevolg dat in ruim 400 van de 1.600 bestaande individuele combinaties van gemeenten en corporaties, het niet langer is toegestaan dat de corporatie nieuwbouw in de betreffende gemeente ontwikkelt. Het gaat bij de 400 combinaties veelal om een relatief klein aantal woongelegenheden in bezit van de corporatie, hetgeen erop wijst dat met name (voorzien) uitbreidingsgebieden van corporaties worden beperkt. Dit illustreert een focus op het kernwerkgebied en een begrenzing van de mogelijkheden van corporaties om uit te breiden naar gebieden waarmee zij weinig tot geen binding hebben.

Binnen het eigen kernwerkgebied mogen de corporaties nu in alle gemeenten feitelijk actief worden. Indien de gemeenten en corporaties dat wenselijk achten, kunnen corporaties een bod uitbrengen op de woonvisie van gemeenten binnen de woningmarktregio waar zij nu nog niet actief zijn. Uiteraard mag verwacht worden dat dit in afstemming met betrokken gemeenten en corporaties gebeurt.

Beoordeling van de verzoeken

Bij het beoordelen van de verzoeken is gekeken naar de in de Woningwet (artikel 41b) en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (artikelen 35, 36 en 37) vastgelegde criteria. Een regio dient te bestaan uit (1) twee of meer aaneengesloten gemeenten, (2) die gezamenlijk ten minste 100.000 huishoudens omvatten en (3) samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

Zoals uit bovenstaande figuur en tabel blijkt, voldoet elk verzoek aan de eerste twee bovengenoemde punten. Ten aanzien van de samenhang werd in de meeste onderbouwingen gewezen op de onderlinge verhuisspatronen. Daarnaast werden bestaande bestuurlijke samenwerkingsverbanden op het gebied van wonen en andere beleidsterreinen, een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem en de vergelijkbare volkshuisvestelijke vraagstukken in de regio aangehaald. In de beoordeling van alle verzoeken is geconcludeerd dat de samenhang in voldoende mate aannemelijk is gemaakt.

Zienswijzen

Veel gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze uit te brengen aan de verzoekende gemeenten. Daarin hebben zij punten naar voren kunnen brengen die, naar hun oordeel, van belang konden zijn bij de overwegingen van gemeenten. De verzoekende gemeenten hebben vervolgens de afweging gemaakt of en op welke wijze de uitgebrachte zienswijze aanleiding gaf tot het aanpassen van het verzoek.

Uit het overgrote merendeel van de uitgebrachte zienswijzen blijkt steun voor het verzoek, of is geen sprake van bezwaar. In een beperkt aantal zienswijzen werden bedenkingen geuit over de voorgestelde regio, de noodzaak van het vormen van woningmarktregio's, de samenwerking tussen gemeenten of andere zaken. In de besluiten is aandacht besteed aan de zienswijzen die expliciet negatief zijn over de voorgestelde regio.

In een aantal gevallen hebben dergelijke zienswijzen bij de gemeenten geleid tot een aanpassing of verdere onderbouwing van het verzoek. In de uitgebrachte zienswijze werd echter ook gewezen op zaken die niet zozeer het belang van de stellers raakten, maar die van de gemeenten die de regio wilden vormen. Het is de aard van dit stelsel dat de gemeente primair verantwoordelijk is om deze belangen te wegen. Ik heb aan de hand van de zienswijzen en onderbouwingen geen aanleiding gezien om van het oordeel van de gemeenten af te wijken. Deze constatering is terug te vinden in de overwegingen die ten grondslag lagen aan de besluiten.

Samenwerking binnen de woningmarktregio

In veel zienswijzen is ingegaan op de bestuurlijke samenwerking en het overleg met corporaties binnen de regio. Voor sommige partijen was het wenselijk dat op het niveau van de regio woonvisies en prestatieafspraken zouden worden gemaakt, voor andere juist niet. Het is belangrijk te benadrukken dat het sluiten van prestatieafspraken op het niveau van de woningmarktregio geen wettelijke voorwaarde of verplichting is. Met de woningmarktregio worden enkel grenzen gesteld aan het geografische werkdomein van corporaties. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties kunnen op de door hen gewenste en passend geachte (lokale, kleinere) schaal blijven afstemmen en samenwerken.

Duidelijk is wel dat met de woningmarktregio dezelfde gemeenten belang hebben bij de investeringscapaciteit van dezelfde corporaties. Uit de verzoeken is op te maken dat het proces van regiovorming in verschillende gebieden mede heeft geleid tot gesprekken tussen gemeenten over hoe zij wensen samen te werken en wat zij op welk niveau willen afstemmen. De exacte vorm die dit aanneemt mag en zal per regio verschillen.

Aankondiging van ontheffingsverzoeken

Tot slot is in een aantal verzoeken en zienswijzen van corporaties melding gemaakt van voornemens tot een ontheffingsverzoek. Omdat de procedure tot een ontheffingsverzoek volgend is op de vaststelling van de woningmarktregio's en geen criterium is voor het al dan niet vaststellen van de regio, heeft een dergelijke zienswijze daar geen rol in gespeeld. Daar waar de verzoekende gemeenten zelf hebben aangegeven dat een corporatie noodzakelijk is om aan de volkshuisvestelijke doelstellingen te voldoen en dat zij daarom een ontheffing noodzakelijk achten, is hier in de besluiten wel op ingegaan. In die gevallen zijn gemeenten en corporaties erop gewezen dat de Woningwet de mogelijkheid biedt om na vaststelling van de woningmarktregio een ontheffingsverzoek in te dienen. Dit ontheffingsverzoek zal na indiening beoordeeld worden en al dan niet worden ingewilligd.

Procedure voor ontheffingsverzoeken

Met de bekendmaking van de besluiten en het inwerkingtreden van het verbod op nieuwbouw en aankoop, is het vanaf dit moment mogelijk voor corporaties om, in afstemming met gemeenten, een ontheffingsverzoek in te dienen. Een ontheffing wordt verleend indien aannemelijk is gemaakt dat in een gebied onvoldoende investeringscapaciteit beschikbaar is om aan de volkshuisvestelijke vraag te voldoen. Dit is nader uitgewerkt in de onderstaande punten:

- de gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden acht(en) de ontheffing noodzakelijk;

- er is een vraag naar uitbreiding of transformatie van de (huur)woningvoorraad, blijkend uit gemeentelijke woonvisie of een vergelijkbaar document;
- de andere corporaties die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden en daar hun kernregio hebben, zijn onvoldoende in staat om aan die vraag te voldoen;
- overige corporaties in de woningmarktregio, die nog niet feitelijk werkzaam zijn in de gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden, kunnen of willen niet aan de vraag voldoen;
- uit de zienswijze van de gemeente(n) die de kernregio vormen van de aanvragende corporatie, blijken geen zodanig nadelige effecten van een ontheffing voor de volkshuisvesting aldaar, dat die ontheffing onwenselijk is.

Het is mijn verwachting dat de ontheffingsverzoeken snel zullen volgen op de vaststelling van de regio's. Omdat duidelijkheid over de gebieden waar corporaties nog mogen investeren in nieuwbouw van groot belang is voor het maken van prestatieafspraken, streef ik ernaar binnen de redelijke wettelijke termijn van acht weken op deze verzoeken te besluiten. Corporaties die nog niet direct een ontheffingsverzoek indienen kunnen dat op een later moment alsnog doen: verzoeken tot ontheffing zijn niet gehouden aan een bepaalde termijn na het vaststellen van het kernwerkgebied.

Bekendmaking besluiten

Alle besluiten zijn in verkorte vorm gepubliceerd in de Staatscourant. Daarnaast hebben gemeenten het volledige besluit op hun door hen ingediende verzoek toegestuurd gekregen en hebben de corporaties het besluit waarmee hun kernwerkgebied wordt vastgesteld ontvangen. De besluiten op verzoeken waar zij zienswijzen hebben ingediend of op andere wijze mee te maken hebben gehad kunnen zij inzien op www.woningwet2015.nl. Ook in de bijlage bij deze brief treft u de volledige besluiten aan¹.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl