

**Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling  
Team Maatschappelijke Ontwikkeling**

Gemeenteraad Beemster

*uw brief van*

*uw kenmerk*

*ons kenmerk*

*datum*

4 juli 2016

*onderwerp*

**Vorming woningmarktregio; stand van zaken**

Geachte raadsleden,

Graag breng ik u op de hoogte van de stappen die B&W zet om te komen tot een keuze voor aansluiting bij een woningmarktregio zoals die in de Woningwet 2015 is opgelegd. Inmiddels is duidelijk dat Beemster zich zal aansluiten bij een woningmarktregio op de schaal van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

Begin april bent u voor het laatst geïnformeerd over de stand van zaken. In dit nieuwe memo wordt u bijgepraat over het verloop van het proces sindsdien, de keuzes die zijn gemaakt en de te nemen vervolgstappen.

***Wat was de laatste stand van zaken?***

In het vorige memo (dd. 30 maart 2016) is geschetst wat de wet voorschrijft ten aanzien van woningmarktregiovorming, wat de positie van Beemster daarin is, welke keuzes toen voorlagen en welke acties het college destijds voornemens was. Hieronder vat ik dat nog even kort voor u samen.

- De Woningwet stelt dat gemeenten en corporaties zich moeten verenigen tot woningmarktregio's. Corporaties mogen uitsluitend in één regio uitbreidingsinvesteringen doen, namelijk in hun 'kernregio': daar waar zij het meeste bezit hebben.
- Beemster is sterk gericht op de regio Amsterdam, via de Stadsregio Amsterdam (SRA) en de Metropoolregio Amsterdam (MRA), niet alleen qua verhuisstromen maar ook door de vervoersmogelijkheden en economische banden.
- In Beemster zijn de meeste sociale huurwoningen (83%) in het bezit van de corporatie Wooncompagnie, die ook actief is in Purmerend, Waterland en Edam-Volendam. Knelpunt is dat het merendeel van het bezit van Wooncompagnie niet is gelegen in Beemster of de regio Waterland, maar in de Kop van Noord-Holland en West-Friesland.
- De andere corporatie in Beemster, Woonzorg Nederland, heeft twee complexen voor ouderen in Zuidoostbeemster en Middenbeemster en heeft in de wet een uitzonderingspositie gekregen.
- De keuze die gemaakt moet worden is of Beemster zich aansluit bij de SRA/MRA en Wooncompagnie een ontheffing aanvraagt, zodat zij toch kunnen blijven bouwen in

bijlage(n): 1

behandeld door:  
J.M. Molenaar

Telefoonnummer  
06-82086426

Beemster of dat Beemster zich (samen met andere Waterlandse gemeenten) aansluit bij de regio West-Friesland en Kop van Noord Holland waar Wooncompagnie de bulk van haar bezit heeft.

- Het college heeft voorkeur voor een woningmarktregio in SRA/MRA-verband, maar wil pas een besluit nemen als er zekerheid is over de benodigde ontheffing voor Wooncompagnie. De investeringscapaciteit van de corporatie moet voor Beemster gegarandeerd blijven. Uitbreiding van de sociale voorraad in Beemster blijft immers nog lange tijd nodig.
- Het college gaat samen met de corporatie, de Stadsregio en de Waterlandse gemeenten het gesprek aan met het ministerie om dit zo snel mogelijk duidelijk te krijgen.
- Ook wordt bestuurlijk en ambtelijk het gesprek aangegaan met de regio's/gemeenten in Noord-Noord-Holland om bij hen te peilen hoe zij over de situatie in Waterland denken.

### ***Wat is er sindsdien gebeurd?***

#### *Resultaten gesprekken met gemeenten en Wooncompagnie*

In maart jl. is uitgebreid ambtelijk en bestuurlijk overlegd met de corporatie, maar ook met de gemeenten in de regio's West-Friesland en De Kop. Zij moeten immers ook instemmen met de aanvraag voor een ontheffing. Wooncompagnie gaf aan graag te willen blijven uitbreiden in de regio Waterland, maar drong wel aan op een pragmatische oplossing voor wat betreft de vorming van de woningmarktregio. De besturen van de gemeenten in West-Friesland en de Kop lieten weten zeker open te staan voor overleg over dit onderwerp.

#### *Principebesluit wethouders wonen gemeenten Stadsregio; inzet op MRA-woningmarktregio*

Op 17 maart jl. besloten de wethouders wonen van de gemeenten van de Stadsregio om in principe in te zetten op de vorming van een MRA-woningmarktregio. Men erkende dat de Waterlandse gemeenten vooraf zoveel mogelijk helderheid moesten krijgen over de beoordeling van ontheffingsverzoeken door de minister. Zo zouden zij een weloverwogen beslissing kunnen nemen zich bij de MRA-woningmarktregio te voegen.

#### *Resultaten gesprekken met ministerie: vooraf geen garantie mogelijk ten aanzien van ontheffing Wooncompagnie*

In bestuurlijke contacten heeft de minister steeds aangegeven dat, als alle betrokken partijen achter een verzoek tot ontheffing staan, hij dit verzoek inwilligt. Onder coördinatie van de Stadsregio Amsterdam is eind maart ook intensief ambtelijk overlegd met het ministerie van BZK over de mogelijkheden van de ontheffingsprocedure voor een permanente – geen tijdelijke – ontheffing voor Wooncompagnie. Hieruit bleek dat een ontheffingsaanvraag een solide onderbouwing behoeft. Wooncompagnie moet aantonen welke investeringsopgave zij voor zichzelf in Beemster ziet. Dit moet voor zowel de korte als de langere termijn gebeuren, gebaseerd op een realistische inschatting van de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente. Wanneer dit afdoende kan worden onderbouwd, heeft een ontheffingsverzoek een goede kans van slagen. Volledige zekerheid vooraf kon BZK helaas niet geven.

#### *Lastige keuze*

Dit maakte de keuze voor een woningmarktregio lastig. Bij de keuze voor een MRA-woningmarktregio is vooraf niet 100% gegarandeerd dat in dat geval de bouw van nieuwe corporatiewoningen in Beemster mogelijk zou blijven. Een keuze voor aansluiting bij de regio's Kop van Noord-Holland en West-Friesland geeft die garantie wél, maar heeft als nadeel dat het indruist tegen het feit dat Beemster (en de andere Waterlandse gemeenten) sterk gericht is op de Amsterdamse regio.

*Twee nieuwe scenario's voor woningmarktregiovorming*

Medio april ontstonden twee nieuwe mogelijkheden tot vorming van een woningmarktregio, die tot dan toe niet in beeld waren. De gemeenten in de regio West-Friesland en De Kop van Noord-Holland lieten per brief aan alle gemeenten van de MRA weten zich graag aan te willen sluiten bij de MRA-woningmarktregio. Vrijwel tegelijkertijd opperde de provincie Noord-Holland de mogelijkheid van een woningmarktregio van de gehele MRA, aangevuld met de rest van Noord-Holland.

*B&W kiest voor MRA-plusvariant*

De MRA-plusvariant (MRA plus enkele of alle andere Noord-Hollandse regio's) betekende een oplossing voor de nadelen van zowel de MRA- als de Noord-Holland-Noordvariant. Het hield in dat de investeringscapaciteit van Wooncompagnie gegarandeerd bleef, terwijl tegelijkertijd recht werd gedaan aan de banden met het Amsterdamse. Op 26 april jl. nam het college het besluit om in te zetten op de vorming van een woningmarktregio op deze schaal. Tegelijkertijd besloot het college bij de andere MRA-gemeenten per brief aan te dringen op deze uitbreiding van de MRA-woningmarktregio. Deze brief dd. 19 mei is ondertekend door Purmerend, Edam-Volendam en Beemster (nr 1291673 in de bijlage).

*MRA-plusvariant uiteindelijk geen haalbare optie; het wordt MRA én Noord-Holland-Noord*

Als gevolg van de nieuw geopperde mogelijkheden voor woningmarktregiovorming liep het besluitvormingsproces rondom woningmarktregiovorming binnen Noord-Holland/MRA inmiddels flinke vertraging op. Tijdens een discussie over de woningmarktregiovorming in het portefeuillehoudersoverleg Wonen van de Stadsregio gemeenten op 12 mei jl. kwamen de wethouders er niet uit. Ook in andere delen van Noord-Holland beraadde men zich opnieuw. Maar: vóór 1 juli moesten de officiële verzoeken voor de vorming van een woningmarktregio worden ingediend bij het Ministerie van BZK. Voorafgaand daaraan moest bovendien ook nog een zienswijze worden gevraagd aan betrokken gemeenten buiten de gewenste regio en alle corporaties erbinnen. De tijd begon kortom te dringen. Om tot een oplossing te komen organiseerde de provincie Noord-Holland op 20 mei jl. een bestuurlijke bijeenkomst met de vertegenwoordigers van de RAP-regio's (een provinciale regio-indeling) over de woningmarktregiovorming. Beemster was er vertegenwoordigd door de Stadsregio Amsterdam. Resultaat van dit overleg: er komen twee woningmarktregio's; één op de schaal van de MRA en één op de schaal van de rest van Noord-Holland. Wél was er specifiek aandacht voor de positie van de Waterlandse gemeenten; men sprak af dat als de noodzakelijke ontheffingen niet worden verleend voor beide woningmarktregio's een nieuwe situatie ontstaat, de discussie opnieuw gevoerd moet worden en bestuurlijk overleg noodzakelijk is. Wettelijk gezien heeft dit besluit echter geen status.

*Beemster sluit aan bij de MRA-woningmarktregio en zet in op permanente ontheffing voor Wooncompagnie*

Beemster moet zich nu wettelijk gezien op korte termijn aansluiten bij één van de beide woningmarktregio's. Aansluiting bij Noord-Holland-Noord heeft van meet af aan niet de voorkeur van het college gehad. Het college kiest er daarom voor om zich aan te sluiten bij de MRA-woningmarktregio en voluit in te zetten – met volledige steun van zowel de MRA als Noord-Holland-Noord en met ambtelijke ondersteuning van de Stadsregio Amsterdam – op een structurele ontheffing voor Wooncompagnie.

*Zienswijzebrief verzonden, definitieve aanvraag gereed*

De Stadsregio Amsterdam coördineert het traject richting de definitieve aanvraag voor vorming van een woningmarktregio richting het ministerie. Eind mei is een zienswijzebrief verzonden namens de MRA-gemeenten. Hierin zijn gemeenten buiten de MRA en corporaties erbinnen uitgenodigd een zienswijze uit te brengen op het voornemen van de gemeenten om een woningmarktregio te vormen op de schaal van de MRA. De uitgebrachte

zienswijzen zijn betrokken in de definitieve aanvraag voor een woningmarktregio op MRA-schaal, die vóór 1 juli wordt ingediend.

*Verdere traject*

De minister heeft de intentie om de definitieve woningmarktregioaanvragen snel te behandelen. Zodra de besluiten in de Staatscourant zijn gepubliceerd – naar verwachting in de tweede helft van augustus – kunnen ontheffingsverzoeken worden ingediend. Ook hiervan is aangegeven dat deze snel kunnen worden behandeld als ze goed zijn voorbereid.

Inmiddels zijn Beemster, Purmerend, Waterland en Edam-Volendam ambtelijk, medio juni in goed overleg met het ministerie, alle betrokken corporaties en de Stadsregio gestart met de voorbereidingen van de ontheffingsverzoeken. Naar verwachting kunnen eind augustus, begin september de ontheffingsaanvragen officieel worden ingediend. De verwachtingen zijn positief.

Uiteraard houd ik u regelmatig op de hoogte van alle ontwikkelingen.

Hoogachtend,



D.J. Butter  
wethouder volkshuisvesting



*uw brief van*

*uw kenmerk*

*ons kenmerk*  
1291673

*datum*  
19 mei 2016

*onderwerp*

**Woningmarktregiovorming**

Geachte collega,

De keuze voor een woningmarktregio is voor ons, de gemeenten Purmerend, Beemster en Edam-Volendam, maar ook voor de gemeente Waterland, een hele lastige.

Wij hebben hechte banden met de Metropoolregio en kiezen graag voor deelname aan de versterkte MRA-samenwerking. Ook sluiten wij ons in principe aan bij het initiatief van de Stadsregio Amsterdam voor de vorming van een woningmarktregio op MRA-schaal. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de investeringskracht van alle in de MRA werkzame corporaties nodig is voor de gewenste en noodzakelijke investeringen in sociale woningbouw en betaalbaar middensegment.

Het behoud van de investeringskracht van onze grootste corporaties Intermaris en Wooncompagnie is in geval van een woningmarktregio op MRA-schaal echter niet gegarandeerd en dat baart ons zorgen.

Beide corporaties hebben hun zwaartepunt buiten de MRA, in de regio's West-Friesland en Kop van Noord-Holland. In geval van een woningmarktregio op MRA-schaal zijn vrijwel zeker voor beide corporaties ontheffingen noodzakelijk om in de regio Waterland te mogen investeren. Wanneer deze niet verleend worden gaat de investeringskracht van Intermaris en Wooncompagnie voor ons en de gemeente Waterland, maar ook voor de Metropoolregio, verloren. Gedurende de periode van behandeling van de ontheffing – op zijn vroegst is uitsluitend eind 2016 te verwachten – worden nieuwe initiatieven bovendien bevroren.

bijlage(n): Geen

behandeld door:  
J.M. Molenaar

telefoonnummer  
0299-452178

Er is een mogelijkheid om aan onze zorgen tegemoet te komen; namelijk aansluiting van de regio's Kop van Noord-Holland en West-Friesland of de gehele rest van de provincie Noord-Holland bij de MRA-woningmarktregio. In beide gevallen zijn ontheffingen voor Intermaris en Wooncompagnie niet nodig en blijft hun investeringskracht gegarandeerd. Juist een keuze vóór de MRA vergt ons inziens de mogelijkheid voor de vorming van een grotere woningmarktregio. Een woningmarktregio in het kader van de woningwet is immers niet meer dan het investeringsgebied van de corporaties.

Wij willen bij u aandringen op aanpassing van de MRA-woningmarktregio, gelet op de hiervoor geschetste problematiek, in het belang van de MRA en van ons als Waterlandse gemeenten.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Purmerend,  
namens dezen,



Hans Krieger  
Wethouder Wonen

burgemeester en wethouders van Beemster




A.J.M. van Beek  
burgemeester



E. Kroese-Vrolijk  
secretaris

burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,



M.A.J.R. Hermans  
Secretaris

W.J.F.M. van Beek  
Burgemeester

