

**Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling
Team Maatschappelijke Ontwikkeling
Wonen**

Gemeenteraad Beemster

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum

30 maart 2016

Onderwerp woningmarktregio

Geachte raadsleden,

Middels deze brief willen we u op de hoogte brengen van de stappen die B&W zet om te komen tot een keuze voor een aansluiting bij een woningmarktregio zoals die in de Woningwet 2015 is opgelegd.

In het vervolg van deze brief wordt de wet verduidelijkt, de situatie van Beemster beschreven evenals de stappen die zijn gezet en nog volgen.

Samenvatting:

- De Woningwet stelt dat gemeenten en corporaties zich moeten verenigen tot woningmarktregio's. Corporaties mogen uitsluitend in één regio uitbreidingsinvesteringen plegen, namelijk in hun 'kernregio': daar waar zij het meeste bezit hebben.
- Beemster is voor een groot deel gericht op de regio Amsterdam, via de Stadsregio Amsterdam (SRA) en Metropoolregio Amsterdam (MRA), niet alleen qua verhuisstromen maar ook door de vervoersmogelijkheden, werkgelegenheid en economische banden. Het agrarische deel van Beemster is zowel op het noorden als op het zuiden gericht.
- In Beemster zijn de meeste sociale huurwoningen in het bezit van de corporatie Wooncompagnie. De Wooncompagnie is echter niet op Amsterdam gericht en heeft al haar bezit boven het Noordzeekanaal: in Waterland, Schermer, de Kop van Noord-Holland en nog een klein deel West Friesland. Knelpunt is dat het merendeel van het bezit van Wooncompagnie niet in de regio Waterland zit. Woonzorg Nederland heeft twee complexen voor ouderen in Zuidoostbeemster en Middenbeemster en heeft bij de wet een uitzonderingspositie gekregen.
- De keuze die gemaakt moet worden is of Beemster zich aansluit bij de SRA/MRA en ontheffing aanvraagt, zodat Wooncompagnie toch kan investeren in Beemster of dat zij zich aansluit bij de regio West Friesland en Kop van Noord Holland.

bijlage(n): Geen

behandeld door:
M.L. van Putten

telefoonnummer
0299-452637

Het college is niet blij met deze lastige situatie. Samen met de andere Waterlandse gemeenten is Beemster bezig om een convenant te ondertekenen om samen te werken in de SRA (Stads Regio Amsterdam) op het gebied van Wonen en Economie. Tevens maakt Beemster onderdeel uit van de Huisvestingsregio SRA. Het ligt daarom voor de hand om ook een gezamenlijke woningmarktregio te vormen.

Wooncompagnie kan een ontheffing aanvragen voor Beemster. Door met de gemeenten in Noord-Holland-Noord in gesprek te gaan, zetten we in op goedkeuring voor de ontheffing. De SRA coördineert dit traject ambtelijk. De wethouders Olthof en Krieger coördineren dit bestuurlijk. Om te traceren of dit traject haalbaar is, is Beemster samen met de corporaties en de Stadsregio en de Waterlandse gemeenten het gesprek aangegaan met het ministerie om duidelijkheid te krijgen over de te nemen stappen.

Inleiding op de nadere toelichting

In paragraaf 1 wordt de algemene Ausgangssituatie vanuit de Woningwet toegelicht. Paragraaf 2 beschrijft de keuzes en risico's. Tenslotte wordt in paragraaf 3 beschreven hoe we verder gaan.

1 Wat zegt de wet

Woningmarktregio's: alleen bouwen in kernregio

De Woningwet eist dat gemeenten en corporaties zich in onderling overleg verenigen tot regio's, die een afspiegeling vormen van het woningmarktgebied. Deze woningmarktregio's moeten een aaneengesloten gebied vormen, en moeten tenminste 100.000 huishoudens en tenminste 2 gemeenten omvatten. Er geldt geen bovengrens voor het aantal huishoudens. Het verzoek tot indeling in een bepaalde regio wordt bij de minister ingediend door de gezamenlijke gemeenten in die regio. Woningcorporaties mogen alleen in hun kernregio hun bezit uitbreiden. De wet stelt dat ze wel mogen investeren in de overige gemeenten waar zij bezit hebben, en ze mogen ook met al deze gemeenten prestatieafspraken maken, mits het daar geen uitbreiding van hun bezit betreft. De ruimte voor investeren wordt in deze niet-kerngemeenten uiterst stringent bewaakt. De fysieke contouren van het bestaande bezit mogen beslist niet worden overschreden. In praktijk kan dit een behoorlijke belemmering betekenen, bijvoorbeeld bij leefbaarheids- en stadsvernieuwingsprojecten.

De Woningwet biedt meer ruimte aan categorale corporaties, zoals bijvoorbeeld Woonzorg Nederland, die de doelgroep van senioren (al dan niet met een zorgbehoefte) bedient. Zij mogen in alle gemeenten investeren en hun bezit uitbreiden.

Doel van de wet

Het doel van deze regionale indeling is dat corporaties zich beperken tot één werk(=woningmarkt)gebied, namelijk dat gebied waarin zij het grootste aandeel van hun bezit hebben. Hierdoor wordt zowel hun omvang als hun autonome invloed ingeperkt. Bij het indienen van de aanvraag vanuit een bepaalde regio kunnen ook zienswijzen worden ingediend van corporaties en gemeenten in of buiten die regio, waarmee ze hun eventuele bezwaren kenbaar kunnen maken. Bij de uiteindelijke regionale indeling door het ministerie spelen deze zienswijzen een rol.

Ontheffing voor bouwen buiten de eigen regio

Wanneer een corporatie binnen de grenzen van een bepaalde gemeente geen nieuwbouw kan plegen omdat zij deel uitmaakt van een andere woningmarktregio, dan geeft de Woningwet aan dat de corporatie ontheffing kan aanvragen. De beslissing over deze aanvraag komt pas op het moment dat de regionale indeling bekend is geworden – na 1 juli 2016. Dat levert veel onzekerheid op in het keuzeproces voor de regiovorming van gemeenten en corporaties, dat vanaf nu tot 1 juli 2016 loopt. Ook is het moeilijk in te schatten wat het effect zal zijn van keuzes, ontheffingen en zienswijzen in andere woningmarktregio's.

Situatie in Beemster

De twee corporaties in Beemster zijn Wooncompagnie met 624 woningen en Woonzorg Nederland met 132 woningen

- Wooncompagnie heeft in de regio Waterland 6977 woningen, dat is 48% van hun bezit) In de Beemster heeft ze 624 woningen. Het zwaartepunt van het bezit van Wooncompagnie ligt in Schagen (3.900 woningen) en Hollands Kroon.
- Woonzorg Nederland (WZN) heeft slechts 132 woningen in Beemster maar is niet gebonden aan een woningmarktregio. Als zij zou willen mag ze uitbreiden.

Wooncompagnie maakt in hun eigen meerjarenprogramma onderscheid tussen gemeenten met een aanhoudende vraag naar woningen (met name Purmerend en Hoorn), en krimpgemeenten in de kop van Noord Holland – met uitzondering van Schagen. Dat maakt het voor de woningcorporaties mogelijk gedifferentieerd beleid te voeren – uitbreiding in de gemeenten met substantiële woningvraag, consolidatie in de krimpgemeenten. Woonzorg Nederland heeft aangeven niet te willen uitbreiden in regio Waterland maar hun bezit te consolideren.

Keuze voor een regio

De bevoegdheid voor de keuze van een woningmarktregio is in de wet bij het college van B&W neergelegd. Een aanvraag voor ontheffing moet door de corporatie gedaan worden. De gemeenten waarbinnen de corporatie bezit heeft kunnen hier een zienswijze op indienen. De minister beoordeelt op basis van de investeringscapaciteit die er is in de regio en de opgave die er ligt, of een ontheffing wordt verleend. Het gaat om een nieuwe wet en dat betekent dat het ook voor het ministerie nieuw is en er nog geen juridische interpretatie ligt.

Conclusie

Voor Beemster (en de andere Waterlandse gemeenten) valt de wet ongelukkig uit. Er is geen corporatie die een meerderheid van haar bezit in de gemeente heeft. Aangezien Beemster een manifeste behoefte heeft aan uitbreiding en nieuwbouw in de sociale sector, is de noodzaak van uitbreiding van de sociale huurvoorraad in Beemster wel te onderbouwen, maar dat is niet voldoende. Beemster wil ook graag duidelijkheid over de procedure en de mogelijkheid dat Wooncompagnie ontheffing krijgt.

2 Keuzes en risico's

Bij de keuze voor een woningmarktregio stuit Beemster op een aantal dilemma's.

Keuze voor Amsterdam en SRA

Sinds jaar en dag bestaat er al samenwerking met de regio Amsterdam: aanvankelijk binnen de Stadsregio, en nu deze formeel is opgeheven zal deze worden voortgezet binnen de Metropoolregio Amsterdam. Het college wil deze samenwerking behouden, gezien de vele relaties op gebied van werken, verkeer en vervoer, en in mindere mate toerisme. Samenwerking op gebied van wonen binnen de SRA voortzetten ligt dus voor de hand. Maar in de nieuwe wet zou dat dit betekenen dat Wooncompagnie een ontheffing moet aanvragen voor uitbreiding in de Beemster (evenals voor Purmerend en enkele andere Waterlandse gemeenten). De gemeenten in de Kop van Noord Holland en West Friesland moeten hier wel mee instemmen. Uit de eerste contacten die geweest zijn met de gemeenten over dit onderwerp is gebleken dat de besturen open staan voor overleg hierover.

Er is persoonlijk contact geweest tussen Minister Blok (van BZK) en de burgemeester van Purmerend en tussen de minister en de portefeuillehouder Wonen van de Stadsregio Amsterdam. Uit deze contacten is de indruk verkregen dat ontheffing voor Intermaris en Wooncompagnie in deze specifieke situatie tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Aansluiting bij West Friesland en Kop van Noord-Holland

Door aan te sluiten bij de Kop van Noord-Holland en West Friesland hoeven de corporaties geen ontheffing aan te vragen en kunnen zij zonder meer blijven bouwen in de gemeenten in de regio Waterland. Bij vaststellen van de woningbouwprogrammering en het overleg met de provincie Noord-Holland zal dan echter het afwegingskader deze hele woningmarktregio betreffen, dus inclusief West Friesland en Kop van Noord Holland. De behoefte aan extra sociale woningen in deze gebieden is zeer beperkt, met uitzondering van Hoorn en Schagen. De kop van Noord Holland is een krimpregio. Als de gemeenten in deze regio instemmen met een gezamenlijke regio is het niet nodig ontheffingen aan te vragen voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad. De aanvraag is ook te onderbouwen in de vorm van verhuisbewegingen en woonwerk relaties.

Het zou voor de gemeente Beemster wel betekenen dat er geregeld overleg en afstemming met de deelnemende gemeenten en corporaties in deze regio plaatsvindt, als het gaat over de woningproductie en prestatieafspraken.

De woonruimteverdelingsafspraken met de SRA gemeenten zullen blijven bestaan.

Juridisch gezien is het op dit moment mogelijk om twee verschillende regio's te vormen, op basis van de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet 2015.

Met Zaanstreek Waterland één regio vormen.

De gemeenten Waterland en Wormerland hebben onderzocht of het mogelijk is om met Zaanstad één regio te vormen. De gemeente Zaanstad wil echter bij SRA/MRA aansluiten. Gezien de eis van minimaal 100.000 woningen in één regio vervalt daarmee deze optie.

Eén hele grote Noord Hollandse woningmarktregio vormen.

Het is niet duidelijk of dit een voor het rijk acceptabele regio is. Friesland heeft zich als één regio aangemeld maar het gaat daar om beduidend minder woningen en gemeenten. De toegevoegde waarde van een regio met daarin zowel krimpgemeenten als een zeer overspannen woningmarkt zoals die van Amsterdam is moeilijk te onderbouwen.

3 Hoe nu verder?

Uit bestuurlijk overleg is naar voren gekomen: "pas als alle puzzelstukjes er liggen zal de minister een beslissing nemen over de indeling in regio's". De beoordeling van een aanvraag voor ontheffing hangt af van de totale investeringscapaciteit in een regio, de opgave die er ligt en de zienswijzen van de belanghebbende gemeenten.

Op basis van alle informatie die inmiddels beschikbaar is, heeft het college van Purmerend inmiddels besloten in eerste instantie aan te sturen op een woningmarktregio in SRA/MRA verband tenzij blijkt dat een ontheffing voor Wooncompagnie en Intermaris niet mogelijk is. Ook het college van Beemster geeft vooralsnog voorkeur aan SRA, met daarbij de noodzaak om ontheffing aan te vragen en te krijgen voor Wooncompagnie. De andere gemeenten in Waterland hebben nog niet allemaal een besluit genomen. Edam Volendam heeft net een nieuw bestuur. In Wormerland en Oostzaan is er een eigen lokale corporatie die groot genoeg is voor de lokale opgave. In Landsmeer zijn twee grote Amsterdamse corporaties actief.

Vervolgstappen

1. We gaan samen met de corporaties, ISW gemeenten en de Stadsregio in overleg met het ministerie om duidelijkheid te krijgen over de stappen die nodig zijn om zo snel mogelijk zekerheid te krijgen over de mogelijkheden voor ontheffing voor Wooncompagnie. De stadsregio coördineert dit traject.
2. De stadsregio zal ook de onderbouwing van de aanvraag, welke dat ook wordt, coördineren
3. De wethouder van de gemeente Waterland, de heer Kes, gaat praten met de gemeenten in de regio West Friesland en Kop van Noord Holland om te peilen hoe zij denken over de situatie in de regio Waterland.
4. Ambtelijk is er overleg tussen de regio's, West Friesland Kop Noord Holland, Waterland en Alkmaar.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek
burgemeester



E. Kroese-Vrolijk
secretaris