

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: De woningmarktregio en het kerngebied woningcorporaties in het kader van de Woningwet.		
Aanleiding	: Nieuwe Woningwet		
Datum	: 20 september 2016		
Doel	: Ter kennisname verstrekken van informatie		
Portefeuillehouder	: A. Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl	
Primaathouder	: Evelyn Bijl-Klaverdijk (078) 770 6108	e.bijl@alblasserdam.nl	

Te verstrekken informatie

In het kader van de nieuwe Woningwet worden eisen gesteld aan het werkgebied van woningcorporaties. Zij mogen in de toekomst nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn. Deze maatregel beoogt de regionale verankering van de corporaties en de focus om het werkgebied te vergroten.

Buiten het kerngebied mogen corporaties nog wel hun huidige bezit blijven beheren, prestatieafspraken maken en leefbaarheidsmaatregelen treffen. Daarnaast is ook vervangende sloop-nieuwbouw op dezelfde grond toegestaan. Het enige verschil tussen het kerngebied en overige gebieden is derhalve dat een corporatie de woningvoorraad in het kerngebied wél en in de overige gebieden níet kan uitbreiden. Om deze regionale woningmarkt te definiëren kunnen gemeenten vóór 1 juli 2016 een verzoek indienen bij de minister. Indien een gemeente geen verzoek indient, zal de minister aanwijzen tot welke woningmarktregio die betreffende gemeente voortaan behoort.

U wordt hierbij geïnformeerd over het verzoek aan de minister om als Drechtsteden samen met de regio Hoeksche Waard en de gemeente Goeree Overflakkee één woningmarktregio te vormen en inzicht te geven in het proces en de afwegingen waar dit verzoek op is gebaseerd.

Stand van zaken/de feiten

Verzoek

Aan de te vormen kernwerkgebieden stelt de wetgever de volgende eisen.

Een gebied moet

- uit ten minste twee gemeenten bestaan;
- een geografisch aaneengesloten gebied betreffen;
- ten minste 100.000 huishoudens omvatten;
- een zekere mate van samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

Het verzoek bevat verder een motivatie waarom deze gemeenten vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel beschouwd

kunnen worden. Daarom dient ten minste onderbouwd te worden (1) hoe tot de gekozen indeling is gekomen en hoe daarmee voldaan wordt aan de wettelijke voorwaarden voor een woningmarktregio, (2) welke in het gebied werkzame corporaties de regio wel als kerngebied zouden moeten hebben en welke niet, en (3) hoe rekening is gehouden met de belangen van andere partijen.

Overwegingen

De minister zal een verzoek van gemeenten om samen een woningmarktregio te vormen beoordelen op basis van samenhang vanuit het oogpunt van de woningmarkt (bijvoorbeeld onderlinge verhuisstromen, bestaande samenwerkingsverbanden op het gebied van wonen, regionale woonvisies, etc.). Daarnaast wil de minister ook inzicht in de overwegingen die tot de gekozen regio hebben geleid (zijn er bijvoorbeeld alternatieve samenstellingen overwogen en waarom zijn die het niet geworden, gerelateerd aan de volkshuisvestelijke behoeften op korte en lange termijn, de mogelijkheden van woningcorporaties in het gebied, etc.). Hieronder zijn de verschillende mogelijke samenstellingen en bijbehorende overwegingen weergegeven.

Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Woonbron

De Drechtsteden hebben in de prestatieafspraken afgesproken dat de sociale voorraad door verkoop en herstructurering kan afnemen. Dat neemt echter niet weg dat het vanuit oogpunt van spreiding, ter voorkoming en/of terugdringing van segregatie en ter vervanging en verbetering van de sociale woningvoorraad, voor (nieuwe vormen van) huisvesting van vergunninghouders of simpelweg vanwege een gewenste stedenbouwkundige en/of verkeerskundige verbetering in een herstructureringswijk, wel noodzakelijk kan zijn dat (vervangende) nieuwbouw buiten het huidige grondbezit van een corporatie gerealiseerd wordt. Dat is volgens de huidige wetgeving niet mogelijk indien een corporatie haar kerngebied elders heeft. Op korte termijn speelt dit bijvoorbeeld bij de woningcorporatie Woonbron bij de herstructureringsopgave in de wijken Wielwijk en Vogelbuurt.

Alle partijen waarmee in de Drechtsteden prestatieafspraken mee worden gemaakt, waaronder Woonbron zelf, maar ook de overige corporaties in de Drechtsteden en de Drechtstedengemeenten vinden het belangrijk dat Woonbron ook in Dordrecht volledig actief kan blijven. Om die reden is alsnog geopteerd voor aansluiting bij de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en is hiertoe schriftelijk een verzoek bij de MRDH ingediend.

De MRDH heeft het verzoek van de Drechtsteden echter afgewezen, omdat zij de regio te groot vond worden, geen 'zwaan-kleef-aan' situatie wilde, de opgave van Woonbron vooral sloop betreft - omdat de Drechtsteden voldoende huishoudens omvat voor een eigen woningmarktregio - en omdat er voor Woonbron ook nog de mogelijkheid bestaat om ontheffing aan te vragen ingeval van uitbreiding die niet door andere corporaties kan worden ingevuld.

Vanuit oogpunt van samenhang van de woningmarkt en vanwege de reeds bestaande samenwerkingsverbanden, zoals prestatieafspraken en woonvisie, kunnen we de redeneerlijn van de MRDH volgen. Hierdoor ontstaat echter

voor Dordrecht wel een probleem bij diverse herstructureringsplannen en mogelijk bij het bieden van nieuwe vormen van huisvesting voor vergunninghouders. Om die reden is een zienswijze ingediend tegen het besluit van de MRDH, waarin de bezwaren van Dordrecht zijn weergegeven. Zowel in de zienswijze als in het verzoek aan de minister is uitgesproken dat Dordrecht en de Drechtsteden er op rekenen dat ontheffing voor Woonbron zo nodig een uitkomst kan bieden. Deze mogelijkheid staat in de Woningwet. De Drechtsteden hebben vervolgens niet verder op aansluiting bij de MRDH aangedrongen, omdat dat voor Rotterdam alleen bespreekbaar was als er ook één woonruimteverdeelsysteem zou komen, terwijl de Drechtsteden dergelijke afspraken liever op Drechtstedenniveau blijven maken.

Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

De Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (AV) regio heeft vroegtijdig aan de Drechtsteden laten weten aan te willen sluiten bij de regio Woongaard. Deze regio loopt van Kinderdijk tot en met Wijchen (onder Nijmegen). De AV-regio adviseerde de Drechtsteden om ook daarbij aan te sluiten, vooral vanwege Tablis Wonen, maar ook vanwege Hardinxveld Giessendam (toekomstig lid van de Drechtsteden). De grote omvang van de regio Woongaard maakt dat dit voor de Drechtsteden geen logisch woningmarktgebied is. Het zou wel logisch zijn om alleen de AV-regio bij de Drechtsteden aan te laten sluiten. De AV-regio heeft echter laten weten bij Woongaard te willen blijven, vanwege het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem en het werkgebied van enkele corporaties die in meerdere Woongaard-gemeenten actief zijn. Gezien het verschil in opgave en de grote, uitgestrekte omvang van de regio Woongaard - waardoor geen sprake is van een samenhangende woningmarktregio - hebben de Drechtsteden vervolgens besloten niet in te zetten op aansluiting bij de regio Woongaard. Deze keuze heeft nadelige gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van woningcorporatie Tablis Wonen in de gemeente Molenwaard. Om die reden heeft de gemeente Molenwaard in haar zienswijze aan de Drechtsteden voorgesteld om alsnog te overwegen bij Woongaard aan te sluiten. Wat de Drechtsteden betreft zou het meer voor de hand liggen dat de gemeente Molenwaard zich ook bij de Drechtsteden aansluit wanneer zij dit probleem op willen lossen, aangezien 83% van de woningvoorraad van Tablis Wonen zich in de Drechtsteden (Sliedrecht) bevindt. Zowel Sliedrecht als Tablis Wonen maken prestatieafspraken op Drechtstedenniveau en wensen dit in de toekomst te continueren.

Hoeksche Waard en Goeree Overflakkee

In overleg met de regio Hoeksche Waard en de gemeente Goeree-Overflakkee is vervolgens afgesproken om gezamenlijk één woningmarktregio te vormen. Hoewel de volkshuisvestelijke opgaven erg verschillend zijn (landelijk versus stedelijk gebied), is aansluiten bij de Drechtsteden om meerdere redenen zinvol.

- Een kerngebied met zowel Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard als Drechtsteden geeft voor de toekomst iets meer opties, doordat het kerngebied een groter aantal corporaties bevat.
- Corporatie HW Wonen heeft al (beperkt) bezit in Zwijndrecht en Dordrecht.
- Aansluiten bij de Drechtsteden lost voor Goeree-Overflakkee en de Hoeksche Waard een probleem op, aangezien zij zelf niet voldoende huishoudens omvatten voor een eigen woningmarktregio.

- Er zijn al (beperkt) verhuisbewegingen binnen deze regio; en dan vooral tussen Dordrecht en Strijen plus Binnenmaas.

Verzoek aan de minister

Uiteindelijk heeft dit proces ertoe geleid dat de gemeenten opteren voor een woningmarktregio met de gemeenten Alblasserdam, Binnenmaas, Cromstrijen, Dordrecht, Goeree-Overflakkee, Hendrik-Ido-Ambacht, Korendijk, Oud-Beijerland, Papendrecht, Sliedrecht, Strijen en Zwijndrecht.

De woningmarktregio wordt kerngebied voor de corporaties:

- Fides Wonen
- Stichting HW Wonen
- Stichting Rhiant
- Stichting Tablis Wonen
- Stichting Trivire
- Stichting Woonkracht10
- Woningbouwvereniging Beter Wonen(Goedereede)
- Woningbouwvereniging Beter Wonen (Ooltgensplaat)
- Woningbouwvereniging Heerjansdam
- Woongoed Goeree Overflakkee

De volgende corporaties hebben wel bezit in dit gebied, maar hebben daar niet hun kernwerkgebied:

- Stichting Habion
- Stichting Mooiland
- Stichting Maasdelta Groep
- Stichting Thuisvester
- Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam
- Stichting Woonzorg Nederland*
- Stichting Vestia Groep
- Woonbron
- Wooninvesteringsfonds

In de brief aan de minister laten de Drechtsteden weten dat zij bij voorkeur ook Woonbron in het kerngebied wilden opnemen, maar dat dit niet mogelijk bleek omdat het bezit van Woonbron voor het overgrote merendeel in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag ligt, die betreffende MRDH regio Woonbron al in haar kerngebied heeft opgenomen en het verzoek van de Drechtsteden om ook bij deze regio aan te haken, is afgewezen.

Maatschappelijk effect

Er komen meer corporaties in de Drechtsteden die mogen investeren op ontwikkellocaties voor sociale woningbouw als de ruimte daartoe ontbreekt voor Drechtstedelijk reeds actieve corporaties. Dit is ook voor Alblasserdam een gunstige ontwikkeling omdat Woonkracht10 en Mooiland nu de enige actieve woningcorporaties zijn. Mooiland heeft echter eind 2015 aangegeven dat zij onze gemeente zien als servicegebied en niet als werkgebied. Zij zullen het woningbezit in de servicegebieden op termijn gaan afstoten, bij voorkeur complexgewijs en aan een andere woningcorporatie.

Woonkracht10 heeft in haar zienswijze aangegeven geen bezwaar te hebben over het voornemen om de gemeenten Goeree Overflakkee, Hoekse Waard en Drechtsteden als kerngebied voor de woningcorporaties voor te stellen aan de minister.

Ze zien de toegevoegde waarde ervan als beperkt maar ze geven aan dat het voorstel wel het voordeel heeft dat Goeree Overflakkee en de Hoekse Waard tot een kerngebied gaan behoren, een stap waartoe ze zelfstandig niet in staat zijn gezien het aantal huishoudens. Ook zij zien in dat er in de Drechtsteden dan meer corporaties mogen investeren op ontwikkellocaties. Het risico is, zo vindt Woonkracht10, dat er nauwelijks nieuwe verbindingen ontstaan en het nieuwe kerngebied meer van administratieve aard blijft omdat de gemeenten en corporaties in de Drechtsteden bestuurlijk al sterk verbonden zijn, bijvoorbeeld via PALT, waardoor de neiging bestaat dat iedereen blijft functioneren in zijn eigen comfortabele omgeving. Juist ook omdat de noodzaak tot verder verbinden binnen het kerngebied geredeneerd vanuit de woningmarkt, vooralsnog niet wordt gevoeld. Maar Woonkracht10 gaat ervan uit dat we allen daartoe een verantwoordelijkheid hebben dat dat niet gebeurt.

Financiële aspecten

Niet van toepassing.

Juridische aspecten

De wettelijke bevoegdheid van de minister om woningmarktregio's vast te stellen heeft uitsluitend betrekking op de afbakening van het werkgebied van woningcorporaties. In de Woningwet en de daarvan afgeleide regelgeving worden geen andere bevoegdheden voor de minister gegeven ten aanzien van de woningmarktregio's. De Woningwet geeft de minister geen bevoegdheid om in het kader van de vaststelling van de woningmarktregio's woningcorporaties te verplichten zich op te splitsen of om woningen te verkopen.

Een woningmarktregio hoeft niet samen te vallen met andere samenwerkingsverbanden van gemeenten en er is evenmin een verplichting om andere samenwerkingsverbanden aan te gaan ná vorming van de woningmarktregio. Zaken als prestatieafspraken of een woonvisie kunnen derhalve ook in de toekomst nog op Drechtstedenniveau worden gemaakt.

Communicatie en inspraak

Niet van toepassing.

Uitvoering (inclusief planning)

Het verzoek aan de minister wordt vóór 1 juli 2016 ingediend. De minister zal vervolgens beoordelen of we voldoen aan de voorwaarden voor het vormen van een woningmarktregio en een besluit nemen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

burgemeester

Bij deze raadsinformatiebrief horen de volgende bijlagen:

1. Brief aan de minister, met toelichting en onderbouwing.
2. Overzicht ingediende zienswijzen.