

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Gemeente

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DG Bestuur en Wonen

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
Team Woningmarktregio
woningmarktregio@minbzk.nl

Kenmerk
2016-0000480113

Uw kenmerk

Datum 25 augustus 2016
Betreft De vaststelling van woningmarktregio's

Geacht college,

De inrichting van het lokale proces tussen gemeenten, corporaties en huurder is één van de pijlers van de Woningwet. Dit manifesteert zich onder meer in het verplichte bod op de gemeentelijke woonvisie, het proces van prestatieafspraken en de geschilbeslechting. Onderdeel hiervan is dat corporaties een kernwerkgebied krijgen dat past bij de door de gemeenten gewenste schaal. Voor 1 juli 2016 heeft u, gezamenlijk met andere gemeenten, een verzoek ingediend voor het vaststellen van een dergelijk werkgebied voor de in uw gemeente werkzame corporaties. Deze brief is de bijlage bij mijn besluit op uw verzoek. De betrokken corporaties stel ik gelijktijdig in kennis.

Dekkend beeld van Nederland

In totaal heb ik negentien verzoeken voor woningmarktregio's goedgekeurd. Deze heb ik in samenhang bekeken en beoordeeld. Alle gemeenten zijn deel van een regio en voor elke corporatie die geen categorale instelling is, is een kernwerkgebied bepaald. Daarmee is een dekkend beeld van Nederland ontstaan, dat in onderstaande afbeelding wordt weergegeven. Indien u de besluiten op de overige verzoeken wilt inzien, kunt u deze terugvinden op www.woningwet2015.nl.

#	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

Datum
25 augustus 2016

Kenmerk
2016-0000480113

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



Verbod op nieuwbouw en aankoop buiten de regio

Nu mijn besluit bekend is gemaakt en u en de corporaties daarvan in kennis zijn gesteld, mogen corporaties in heel de regio werkzaam worden. Andersom kunnen gemeenten nu ook alle corporaties uit de regio uitnodigen om samen te bezien of die corporatie een deel van de gevraagde volkshuisvestelijke investeringen voor haar rekening kan nemen. Uiteraard mag verwacht worden dat dit in afstemming met de betrokken gemeenten en corporaties gebeurt.

Tegelijk treedt voor corporaties het verbod op nieuwbouw en aankoop buiten de aan hen toegewezen regio in werking. Dit geschiedt van rechtswege op grond van artikel 41c van de Woningwet. Het verbod is niet van toepassing op categorale

Datum
25 augustus 2016

Kenmerk
2016-0000480113

instellingen.¹ Daarnaast blijft sloop/nieuwbouw van corporatiebezit op dezelfde locatie toegestaan. Projecten waarmee reeds een aanvang is gemaakt, en waarvan dit kan worden aangetoond door de in artikel 5 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde stukken, kunnen doorgang vinden.

Verzoeken en zienswijzen

Veel corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op de verzoeken. Die zienswijzen waren veelal positief. In de besluiten is nadrukkelijk aandacht besteed aan de zienswijzen die de aanvraag expliciet niet ondersteunden. Een belangrijk uitgangspunt bij de beoordeling van de verzoeken is dat zienswijzen gericht waren aan de aanvragende gemeenten: het was aan de gemeenten om af te wegen of zienswijzen aanleiding gaven het verzoek al dan niet aan te passen. In enkele zienswijzen werden gemeenten gewezen op aspecten die mogelijk de belangen van de gemeente zouden aantasten. Het is in de aard van dit stelsel dat de gemeente primair verantwoordelijk is om deze belangen te wegen. Indien een dergelijke zienswijze gegeven is, vindt u deze constatering terug in de overwegingen die ten grondslag lagen aan het besluit.

Daarnaast licht ik graag een punt uit dat in meerdere zienswijzen terugkwam. Een aantal corporaties verklaarde in haar zienswijze de voorgestelde woningmarktregio te groot te vinden voor effectief overleg tussen corporaties en gemeenten of het sluiten van prestatieafspraken. Het is belangrijk te benadrukken dat dit geen verplichting is. De woningmarktregio stelt enkel grenzen aan het geografische werkdomein van corporaties. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties kunnen binnen die regiogrenzen op de door hen gewenste en passend geachte (lokale) schaal blijven afstemmen en samenwerken.

Tot slot is in een aantal verzoeken en zienswijzen notie gemaakt van voornemens tot een ontheffingsverzoek, zowel door belanghebbende gemeenten als door corporaties. Enkel in het geval dat de gemeenten die het verzoek hebben ingediend in hun motivatie hebben aangegeven dat een corporatie noodzakelijk is om aan de volkshuisvestelijke doelstellingen in het gebied te voldoen, is van een aangekondigd ontheffingsverzoek melding gemaakt. 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, heb ik deze voornemens niet meegewogen in mijn besluit op het verzoek de kernwerkgebieden vast te stellen.

Ontheffingen

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

¹ Stichting Studenten Huisvesting, Stichting SSHN, Stichting Jongeren Huisvesting Twente, Stichting Idealis, DUWO, Stichting Woonzorg Nederland, Stichting Habion, Christelijke Stichting BCM Wonen, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Stichting Huisvesting Vredewold, Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout, Stichting Humanitas Huisvesting, Stichting Laurens Wonen, Woon Kompas, WSG.

Datum
25 augustus 2016

Kenmerk
2016-0000480113

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 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.

Verzoeken tot ontheffing kunnen altijd worden ingediend: corporaties zijn niet gehouden aan een bepaalde termijn na toewijzing van de woningmarktregio. Op het verzoek zijn de beslistermijnen uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing en ik zal trachten binnen de termijn van acht weken op binnengekomen verzoeken te besluiten. Temeer daar ik mij bewust ben van het feit dat u waarschijnlijk volop in overleg bent met de corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) om tot prestatieafspraken te komen. Corporaties kunnen hun verzoek tot ontheffing voorzien van bovengenoemde informatie toezenden aan woningmarktregio@minbzk.nl.

Ik vertrouw erop u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben. Vragen of opmerkingen kunt u richten aan woningmarktregio@minbzk.nl.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze,



G.J. Buitendijk
directeur-generaal Bestuur en Wonen