



**Nota**

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 16INT02352



Datum vergadering:

21 JUNI 2016

Nota openbaar:

---

► **Onderwerp: Vorming woningmarktregio Oost-Nederland als werkgebied voor woningcorporaties**

---

**Advies:**

Akkoord gaan met het voorstel tot vorming van de woningmarktregio Oost-Nederland als werkgebied voor woningcorporaties.

**Besluit B en W:**

*Conform advies*

**Korte samenvatting:**

Vanuit de Woningwet 2015 kunnen gemeenten uiterlijk op 30 juni 2016 gezamenlijk bij het Ministerie BZK een aanvraag indienen voor het vormen van een werkgebied voor woningcorporaties. Een werkgebied moet bestaan uit gemeenten met samen minimaal 100.000 huishoudens.

In dit advies wordt voorgesteld om met 21 gemeenten in Twente en Achterhoek gezamenlijk bij het Ministerie BZK een aanvraag in te dienen voor het vormen van een werkgebied voor woningcorporaties onder de noemer "Woningmarktregio Oost-Nederland". Door het vormen van woningmarktregio Oost-Nederland kan het werkgebied in stand worden gehouden voor de woningcorporaties die momenteel in De Achterhoek en Twente actief zijn.

**Aanleiding:**

De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van het werkgebied van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Vanaf 1 januari 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk en in samenspraak met corporaties een voorstel doen voor een woningmarktregio. Dat is een aaneengesloten gebied van meerdere gemeenten die samenhangen als regionale woningmarkt en samen minimaal 100.000 huishoudens omvatten. Elke corporatie heeft straks één regio waarbinnen zij volledig werkzaam blijft. Daarbuiten mogen zij niet langer uitbreiden door woningen aan te kopen of nieuw te bouwen (met uitzondering van sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie). Van belang is ook dat in elke regio voldoende corporaties werkzaam blijven om nu en straks een passende bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven.

Het voorstel voor de vorming van een woningmarktregio moet voor 1 juli 2016 worden ingediend bij het ministerie van BZK, voorzien van de goedkeuring door het bevoegd gezag: de colleges van B&W van alle gemeenten die tot de te vormen woningmarktregio behoren.

Hierbij gaat het voorstel om een woningmarktregio Oost-Nederland te vormen, bestaand uit de gemeente Hellendoorn en 20 andere gemeenten in de regio's Twente en Achterhoek (zie bijlage 1).

Over het voornemen deze woningmarktregio te vormen zijn op 15 april 2016 zienswijzen gevraagd bij de 19 corporaties waarvan het werkgebied binnen de woningmarktregio Oost-Nederland komt te liggen en bij 21 gemeenten buiten de woningmarktregio Oost-Nederland waarin een deel van het woningbezit ligt van een woningcorporatie die het kernwerkgebied binnen de woningmarktregio Oost-Nederland heeft. In dit voorstel zijn deze zienswijzen verwerkt. In geen van de ontvangen zienswijzen is bezwaar tegen het voornemen geuit.

**Relevante eerdere besluiten:**

Niet van toepassing.

**Doelstelling:**

Het vormen van woningmarktregio Oost-Nederland om het werkgebied in stand te houden voor de woningcorporaties die momenteel in De Achterhoek en Twente actief zijn.

**Oplossing:**Argumenten**1. Er is breed draagvlak voor de vorming van werkgebied Oost-Nederland**

Alle portefeuillehouders in de betrokken 21 gemeenten hebben in het voorjaar akkoord gegeven voor het uitwerken van het werkgebied corporaties Oost-Nederland.

**2. Het werkgebied Oost-Nederland voldoet aan de uitgangspunten van BZK**

De inhoudelijke onderbouwing van het voorstel voldoet aan de wettelijke voorwaarden en gestelde uitgangspunten van het Ministerie BZK. Het gevolgde proces voldoet eveneens aan de voorschriften.

**3. Gemeenten kunnen blijven werken met de 'eigen' vertrouwde corporatie**

De gemeenten werken over het algemeen goed samen met de corporaties en willen dit vooral ook blijven doen. Dit voorstel maakt dat mogelijk.

**4. Ook bij de corporaties in Oost-Nederland is breed draagvlak aanwezig**

Er is geen enkele negatieve zienswijze ontvangen vanuit de corporaties. In april-mei heeft een uitvoerig zienswijze traject plaatsgevonden, waarin corporaties is gevraagd aan te geven wat ze van de vorming van Oost-Nederland vinden. Het stond de corporaties vrij hierbij de huurdersvertegenwoordiging te betrekken. Daar waar dit heeft plaatsgevonden waren de reacties positief.

**5. Het voorstel is in goede samenwerking voorbereid en opgesteld**

Er is een alliantie ontstaan van partijen die een direct belang hebben bij de omvang van de te vormen woningmarktregio. Deze alliantie is ontstaan vanuit de gemeenten Winterswijk, Aalten, Oost Gelre en Enschede en de corporaties De Woonplaats en De Veste. Bestuurders van de regio's Achterhoek en Twente hebben op 16 maart resp. 7 april 2016 het principebesluit genomen om het voorstel tot vorming van de woningmarktregio Oost-Nederland uit te werken.

Kanttekeningen**1. De woningmarktregio verplicht niet tot bestuurlijke samenwerking**

De bepaling van de woningmarktregio's heeft uitsluitend betrekking op de afbakening van het werkgebied van woningcorporaties. Uiteraard is het de wetgever te allen tijde toegestaan in nieuwe wetgeving meer taken toe te kennen aan de gevormde regio's, maar dat wordt op dit moment nadrukkelijk door het ministerie uitgesloten.

**2. We voorkomen met dit voorstel een ministeriële aanwijzing**

Het risico dat de woningmarktregio Oost-Nederland door BZK wordt afgekeurd is klein, omdat het voorstel naar verwachting voldoet aan alle gestelde eisen. Hiermee is de kans op een ministeriële aanwijzing in het najaar erg klein. De minister heeft die bevoegdheid vooral gecreëerd voor gebieden waar vanuit de gemeenten geen (goed) voorstel komt.

**Effecten:**

Het vormen van woningmarktregio Oost-Nederland, om het werkgebied in stand te houden voor de woningcorporaties die momenteel in De Achterhoek en Twente actief zijn.

De woningmarktregio Oost-Nederland zal bestaan uit 21 gemeenten:

Aalten, Almelo, Berkelland, Borne, Bronckhorst, Dinkelland, Doetinchem, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden en Winterswijk.

**Planning:**

Het voorstel voor de vorming van de woningmarktregio Oost-Nederland wordt, vergezeld van het geaccordeerde B&W-besluit van alle 21 gemeenten en van alle ontvangen zienswijzen, voor 1 juli 2016 ingediend bij het ministerie van BZK.

Minister Blok neemt in september een besluit over de ingediende verzoeken tot vorming van een woningmarktregio. Indien dit besluit conform het verzoek is, is daarmee de woningmarktregio vastgelegd (in een AmvB). Indien dit niet het geval is kan de minister de grenzen van het gebied zelf vastleggen.

Nadat de minister de woningmarktregio's heeft vastgesteld kunnen corporaties, als zij dat willen, bij de minister ontheffing aanvragen van de verplichting hun werkgebied te beperken tot alleen de gemeenten binnen de betreffende woningmarktregio. In de aanvraag geeft de betreffende corporatie aan in welke gemeenten zij dezelfde activiteiten wil ontplooiën als in de 'eigen' woningmarktregio.

Woningstichting De Veste, gevestigd in Ommen, heeft het voornemen ontheffing aan te vragen voor de gemeente Enschede. Deze corporatie is als huisvester van studenten van groot belang voor Enschede. Voor het indienen van de aanvraag moet De Veste zienswijzen op haar voornemen vragen van betrokken partijen (gemeenten en andere corporaties in betreffend gebied).

**Financiële consequenties:**

Niet van toepassing.

**Personele consequenties:**

Niet van toepassing.

**Juridische consequenties:**

Het voorstel voor vorming van de woningmarktregio Oost-Nederland voldoet naar verwachting aan alle gestelde eisen, zodat de kans op een ministeriële aanwijzing erg klein is.

**Informatisering / Automatisering:**

Niet van toepassing.

**Burger- en overheidsparticipatie:**

De woningmarktregio Oost-Nederland is het kernwerkgebied van 19 corporaties: Woningstichting De Woonplaats, Woningcorporatie Domijn, Welbions, Wooncorporatie Pro Wonen, Sité Woondiensten, Almelose Woningstichting Beter Wonen, Woningstichting St. Joseph, Mijande Wonen, R.K. Woningstichting Ons Huis, Stichting WBO Wonen, Stichting Wonion, Stichting Viverion, Woningstichting Hellendoorn, Stichting Wonen Wierden-Enter, Christelijke Woningstichting De Goede Woning, Woningstichting Tubbergen, Stichting Jongeren Huisvesting Twente, Stichting Wonen Delden en Bouwvereniging Ambt Delden.

Deze woningcorporaties hebben een verzoek ontvangen tot het indienen van een zienswijze. Zie bijlage 2 voor de ontvangen zienswijzen.

De 21 gemeenten buiten de woningmarktregio Oost-Nederland, waarin een deel van het woningbezit ligt van een woningcorporatie die het kernwerkgebied binnen Oost Nederland heeft, zijn: Aa en Hunze, Apeldoorn, Arnhem, De Ronde Venen, Ede, Epe, Gooise Meren, Groningen, Haren, Hillegom, Kaag en Brasem, Kerkrade, Landgraaf, Lingewaard, Lochem, Montferland, Rheden, Schiedam, Staphorst, Zuidhorn en Zutphen.

Deze gemeenten hebben een verzoek ontvangen tot het indienen van een zienswijze. Zie bijlage 3 voor de ontvangen zienswijzen.

**Communicatie:**

Het besluit zal in kopie worden verzonden aan de penvoerder (Matthijs Schaap – gemeente Enschede) om het voorstel aan de minister inclusief de besluiten van alle gemeenten in te dienen bij het ministerie van BZK op 30 juni 2016.

**Overige consequenties:**

Niet van toepassing.