



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 31

Bouwen en Wonen

Helmond, 12 april 2016

Onderwerp: Woningmarkt regio

Ons kenmerk: 1699015626

Uw kenmerk:

Doorkiesnr.: 0492-587501

Uw brief d.d.:

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Er zijn nieuwe regels voor de positie en de activiteiten van woningcorporaties. Ook de rol van gemeenten is veranderd.

Indeling in woningmarktregio's

Een van de veranderingen is dat het rijk wil dat heel Nederland wordt ingedeeld in woningmarktregio's. Een gemeente kan slechts deel uitmaken van één woningmarktregio en heel Nederland moet 'bedekt' worden. Woningcorporaties krijgen één woningmarktregio als werkgebied (uitzonderingen daargelaten).

Keuze voor het vormen van één woningmarktregio met 21 gemeenten met maatwerk / afstemming in de (sub)regio

Het college heeft besloten om samen met de overige gemeenten in Zuidoost-Brabant de minister voor te stellen de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven aan te wijzen als één woningmarktregio. Daarbij is aangegeven dat de gemeenten binnen de regio in subregio's de afstemming met elkaar en de betreffende woningcorporaties organiseren.

Dit besluit is genomen in overleg met alle 21 gemeenten en de corporaties werkzaam in Zuidoost-Brabant. De wethouders wonen van de subregio De Peel hebben dit ook nog apart besproken met de bestuurders van de woningcorporaties die De Peel als (voornaamste) werkgebied hebben. Alle Peelgemeenten en -corporaties hebben zich daarbij in het belang van de (sociale) volkshuisvesting uitgesproken voor een woningmarktregio met 21 gemeenten en maatwerk/afstemming in de subregio.

Het doel van een woningmarktregio

Doel van het rijk van een regio-indeling is:

- Een regionale verankering van woningcorporaties, anders gezegd het rijk 'wil af' van de grote landelijke woningcorporaties.
- De focus van woningcorporaties op het (eigen) werkgebied vergroten. Woningcorporaties mogen alleen nog investeren binnen de eigen woningmarktregio.
- Een meer vergelijkbare uitgangspositie voor de woningcorporatie, gemeente en huurdersbelangenorganisatie.

Buiten de eigen woningmarktregio mag een corporatie niet meer bouwen of onroerend goed verwerven, tenzij het gaat om sloop-nieuwbouw van onroerend goed buiten de regio dat reeds in bezit is bij de corporatie.

In één woningmarktregio werken meerdere corporaties.

Het vaststellen van een woningmarktregio

Tussen 1 januari en 1 juli 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk, na overleg met woningcorporaties, een voorstel doen voor een woningmarktregio. De woningmarktregio wordt aangewezen door de minister voor Wonen en Rijksdienst. Als geen voorstel wordt ingediend dan bepaalt de minister.

Aan de te vormen woningmarktregio is een aantal voorwaarden verbonden. Zo moet een woningmarktregio minimaal uit twee aan elkaar grenzende gemeenten bestaan en moeten er ten minste 100.000 huishoudens woonachtig zijn. Daarnaast moet aannemelijk gemaakt worden dat deze gemeenten, vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt, als een geheel beschouwd kunnen worden.

Nadere onderbouwing van een keuze voor een woningmarktregio met 21 gemeenten

De keuze voor de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven is een bevestiging van de huidige situatie op de woningmarkt, de verhuisstromen en (historische) werkgebieden van woningcorporaties.

Voor het opsplitsen van de Metropoolregio Eindhoven is om twee redenen niet gekozen:

1. zes corporaties zijn in meerdere subregio's binnen Zuidoost-Brabant actief: WoCom, Woonbedrijf, Wooninc., Bergopwaarts, Woningbelang en Trudo. Met een keuze voor een woningmarktregio met 21 gemeenten wordt voorkomen dat het werkgebied en daarmee de investeringsmogelijkheden van deze corporaties ongewenst worden ingeperkt.
2. De (woningmarkt)relaties / verhuisstromen lopen in Zuidoost-Brabant tussen het stedelijk gebied en De Kempen, en tussen het stedelijk gebied en De Peel. De rechtstreekse (ver)binding tussen De Kempen en De Peel is zeer beperkt. Het opsplitsen in het stedelijk en het meer landelijke gebied is daarom niet logisch. Het groter maken van de woningmarktregio is ook niet nodig. De woningcorporaties die wel woningen hebben in Zuidoost-Brabant, maar Zuidoost-Brabant niet als (basis)werkgebied krijgen hebben:

1. een categorale uitzondering (Woonzorg Nederland)
2. niet de doelstelling om te investeren in de volkshuisvestelijke doelen van de regio (Wooninvesteringsfonds)
3. het leeuwendeel van hun bezit in een andere regio (Vestia, Laurentius, Mooiland en Wonen Limburg).

De betrokken woningcorporaties hebben aangegeven hier mee in te stemmen.

Gevolgen woningmarktregio

Het vaststellen van een woningmarktregio heeft alleen gevolgen voor het werkgebied van de woningcorporaties. Een keuze voor woningmarktregio van 21 gemeenten is niet tevens een keuze voor bijvoorbeeld een regionale woonvisie.

Nadat de minister het verzoek van de regio heeft goedgekeurd, volgen voor de gemeenten geen andere verplichtingen dan al vastgelegd in de Woningwet. De Woningwet eist van de gemeente ten aanzien van afstemming alleen dat over onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben, overleg wordt gevoerd met die gemeenten. De uiteindelijke prestatieafspraken worden op lokaal niveau tussen gemeente, woningcorporatie en huurderbelangenorganisatie gemaakt.

Daarmee past ook in een woningmarktregio van 21 gemeenten maatwerk, afstemming op subregionaal niveau en lokale afspraken.

Bestuurlijke keuzes voor een gemeenschappelijke woonvisie of (bestuurlijke) samenwerking staan los van de vaststelling van een woningmarktregio.

Vervolg

Het definitieve voorstel om de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven aan te wijzen als één woningmarktregio wordt met de ondertekende besluiten van de 21 gemeenten toegezonden aan de minister. De minister stelt de woningmarktregio vast. Van het besluit van de minister stellen wij u via een raadsinformatiebrief op de hoogte.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester de secretaris

