

VOORNEMEN TOT AANWIJZEN KERNWERKGEBIED HAAGLANDEN, ROTTERDAM, MIDDEN- HOLLAND

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

Overwegende dat:

- de Woningwet eisen stelt aan het werkgebied van woningcorporaties. Zij mogen in de toekomst nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn;
- de Woningwet de minister van Wonen en Rijksoverheid in staat stelt om deze woningmarktregio's aan te wijzen;
- gemeenten tot 1 juli 2016 in de gelegenheid zijn gesteld om een voorstel voor een woningmarktregio in te dienen bij de minister van Wonen en Rijksoverheid;
- in het bestuurlijk overleg van 18 februari 2016 de wethouders van Haaglanden hun voornemen hebben uitgesproken om te besluiten tot het indienen van een voorstel voor een woningmarktregio ter grootte van de regio's Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam;
- in de brief van 19 april 2016 ("Aanwijzing kernwerkgebied woningcorporaties") aan de commissie Wonen en Volkshuisvesting, te vinden op ris.delft.nl, de overwegingen rondom het vormen van een kernwerkgebied verder uiteen zijn gezet;
- een zienswijzeprocedure op dit besluit namens de gemeenten in de gezamenlijke regio is opgestart.

Gelet op:

-artikel 41b, eerste lid, van de Woningwet.

Besluit:

- I. Voornemens te zijn om de minister van Wonen en Rijksdienst te verzoeken het gebied van de regio's Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam aan te wijzen als kernwerkgebied voor de woningcorporaties.
- II. Een definitief besluit hierover te nemen na beoordeling van achtereenvolgens
 - de zienswijzen van andere rechthebbenden, corporaties en gemeenten;
 - de schriftelijke reactie van woningcorporaties Vestia en Woonbron op de voorwaarden die het college van Delft heeft ingebracht;
 - en van de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.
- III. Dat dit besluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad van week 16 van 2016 en met ingang van 19 april 2016, inclusief toelichting, terug te vinden zal zijn op de site www.delft.nl/bekendmakingen.

Delft, 19 april 2016

Samenvatting

De wethouders Wonen van de gemeenten in de regio's Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam zijn met elkaar overeengekomen om, onder voorbehoud van instemming uwerzijds, aan de minister van Wonen en Rijksdienst voor te stellen het gebied van deze drie regio's aan te wijzen als kernwerkgebied waarbinnen de woningcorporaties hun kerntaken mogen uitvoeren. Hierbij verzoeken zij u hierover een besluit te nemen. De overwegingen die tot hun voornemen hebben geleid treft u hieronder aan.

Het verzoek van de wethouders is een verzoek in het kader van de Woningwet. Daarin is opgenomen dat over bovengenoemd voornemen tevens een zienswijze moet worden gevraagd aan de corporaties die werkzaam zijn in het beoogde kernwerkgebied alsmede aan de gemeenten buiten het beoogde kernwerkgebied waar deze corporaties eveneens bezit hebben.

Bedoeling is in juni 2016 een voorstel over de vorming van een kernwerkgebied aan de minister uit te brengen.

Toelichting

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 beoogt de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming te brengen met de schaal van de woningmarkt. In de nieuwe woningwet mogen corporaties nog maar in één woningmarktregio actief zijn. Dit betekent dat zij enkel in deze regio woningen op nieuwe locaties mogen bouwen of aankopen. Buiten de regio mogen corporaties nog wel hun huidige bezit beheren en is vervangende sloop-nieuwbouw op dezelfde grond toegestaan. Om deze regionale woningmarkt te definiëren kunnen gemeenten in de periode tussen 1 januari en 1 juli 2016 een voorstel doen aan de minister.

Om spraakverwarring met de woningmarktregio zoals we die kennen uit de Huisvestingswet 2014 te voorkomen, gebruiken we in het vervolg de term “kernwerkgebied” voor de in de Woningwet bedoelde woningmarktregio.

Aan de te vormen kernwerkgebieden stelt de wetgever een tweetal eisen:

- een gebied moet uit ten minste twee gemeenten bestaan, een aaneengesloten gebied zijn en ten minste 100.000 huishoudens omvatten;
- er moet een zekere mate van samenhang zijn vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

Voorgesteld kernwerkgebied

De wethouders Wonen van de regio's Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam zijn met elkaar overeengekomen om, onder voorbehoud van instemming uwerzijds, aan de minister van Wonen en Rijksdienst voor te stellen het gebied van deze drie regio's aan te wijzen als kernwerkgebied. Dit gebied zal dan worden gevormd door de volgende gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Bodegraven-Reeuwijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Delft, Den Haag, Gouda, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Krimpenerwaard, Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Maassluis, Midden-Delfland, Nissewaard, Pijnacker-Nootdorp, Ridderkerk, Rotterdam, Rijswijk, Schiedam, Vlaardingen, Waddinxveen, Wassenaar, Westland, Westvoorne, Zoetermeer en Zuidplas.

Onderbouwing

Het afgelopen half jaar zijn in de regio's Haaglanden en Rotterdam verschillende mogelijkheden om te komen tot een kernwerkgebied voor corporaties onderzocht. Gekozen is in eerste instantie voor de gezamenlijke Rotterdamse en Haagse regio als beoogd kernwerkgebied. Belangrijke overweging daarbij was de omvang van de opgave in zowel de Haagse als de Rotterdamse regio en de belangrijke positie die de corporaties Vestia en Woonbron, die in beide gebieden actief zijn, bij de aanpak daarvan innemen. Deze corporaties willen in beide gebieden actief blijven en hebben dan ook gepleit voor een groot kernwerkgebied. Met de keuze voor dit kernwerkgebied kunnen zij, evenals de ander corporaties, door met hun werkzaamheden; discussies over het aanvragen van ontheffingen of splitsing zijn dan overbodig.

Daarbij is het van belang dat er afstemming plaatsvindt tussen de gemeenten en de corporaties die in meerdere gemeenten van het beoogd kernwerkgebied actief zijn. Doel hiervan is om als gemeenten gezamenlijk afspraken te maken met de corporaties over de verdeling van de investeringscapaciteit van de corporaties in die gemeenten. Binnen het beoogd kernwerkgebied geldt dat met name voor de corporaties Vestia en Woonbron. Woonbron heeft inmiddels zelf het initiatief genomen voor een afstem-overleg met de gemeenten waar zij bezit heeft. De woningmarktregio Haaglanden zal het initiatief nemen om een afstemoverleg te organiseren voor de gemeenten waar Vestia bezit heeft.

De keuze voor de het beoogde kernwerkgebied leidt tot twee grenskwesties.

De corporatie Qua Wonen heeft bezit in de gemeente Krimpen aan den IJssel (regio Rotterdam) en in de gemeente Krimpenerwaard (regio Midden-Holland). In beide gemeenten is Qua Wonen de grootste corporatie, met evenveel bezit in beide gemeenten.

Daarenboven is de regio Midden-Holland met ongeveer 94.000 huishoudens te klein om een zelfstandig kernwerkgebied te vormen. Geheel of gedeeltelijke aansluiting bij een ander kernwerkgebied is derhalve noodzakelijk.

Kijkend naar de spreiding van het corporatiebezit in Midden-Holland lijkt het onwenselijk de gemeenten tot verschillende kernwerkgebieden te laten behoren. Het 'uit elkaar trekken' zal ontheffingsverzoeken, splitsing en/of overdracht van corporatiebezit tot gevolg hebben, met alle gevolgen van dien.

De gemeenten waar Qua Wonen bezit heeft hebben een sterke oriëntatie op Rotterdam; de overige gemeenten van Midden-Holland zijn naast Rotterdam ook vooral op Haaglanden georiënteerd.

De wethouders Wonen van de regio Midden-Holland alsmede de raden van bestuur van de grotere corporaties in Midden-Holland zijn daarom de mening toegedaan dat aansluiting van Midden-Holland bij het kernwerkgebied van de Rotterdamse regio en Haaglanden de voorkeur geniet.

Met het toevoegen van Midden-Holland aan het kernwerkgebied met de regio's Haaglanden en Rotterdam is de grenskwestie Qua Wonen opgelost en is de regio Midden-Holland 'ondergebracht'. Het toevoegen van Midden-Holland aan het kernwerkgebied met de regio's Haaglanden en Rotterdam heeft voor de overige gemeenten geen invloed. De wethouders in de regio's Haaglanden en Rotterdam hebben zich ontvankelijk getoond voor deze argumentatie.

De tweede grenskwestie betreft de corporatie Woonbron die behalve in Rotterdam, Delft en Nissewaard ook bezit in Dordrecht heeft. Vanwege de positie van deze corporatie hebben de gemeenten in het samenwerkingsverband Drechtsteden verzocht om aansluiting bij het kernwerkgebied van de Rotterdamse en Haagse regio.

De wethouders Wonen in deze regio's hebben dit verzoek afgewezen. Een van de redenen is dat, in tegenstelling tot de regio Midden-Holland, Drechtsteden groot genoeg is om een zelfstandig kernwerkgebied te vormen. Daar komt bij dat aansluiting van Drechtsteden bij het kernwerkgebied van de Rotterdamse en Haagse regio voor een nieuwe grenskwestie zorgt.

Tenslotte zijn de wethouders van mening dat toevoeging van Drechtsteden voor Woonbron niet noodzakelijk is om hun opgave in Dordrecht ter hand te nemen. Zonodig kan Woonbron hiervoor een ontheffing aanvragen bij de minister.

Afstemming

Aan dit voorstel is een intensieve gedachtewisseling tussen gemeenten en corporaties en tussen gemeenten onderling voorafgegaan. Vanaf het najaar van 2015 is het onderwerp 'kernwerkgebieden corporaties' op lokaal niveau aan de orde geweest in de periodieke overleggen tussen de wethouders en de in de gemeente werkzame corporaties.

In dezelfde periode hebben de wethouders in de regionale overleggen meerdere keren over het onderwerp gesproken. Hier zijn acties binnen de regio en tussen de regio's op elkaar afgestemd. Tenslotte is er regelmatig contact geweest met de corporaties die in meerdere regio's binnen het beoogd kernwerkgebied actief zijn (Qua Wonen, Vestia, Woonbron).

Procedure van zienswijzen

Namens de gemeenten in de regio's Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam is door de gemeente Zoetermeer een procedure van zienswijzen opgestart. De gemeente Zoetermeer levert de voorzitter van de bestuurlijke tafel wonen in Haaglanden, en huist tevens de ambtelijke ondersteuning van deze bestuurlijke tafel. Voor de zienswijzeprocedure zijn:

- de raden van bestuur van de corporaties die actief zijn in het beoogd kernwerkgebied,
- de colleges van B&W van de gemeenten waar corporaties die actief zijn in de regio's Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam eveneens bezit hebben,
- de huurdersverenigingen van de in beoogd kernwerkgebied actieve corporaties

actief aangeschreven met het verzoek hun zienswijze te geven op het beoogd kernwerkgebied dat bestaat uit de regio's Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam. Het staat overige betrokken partijen vrij hun zienswijze in te dienen op dit voornemen.

Betrokken partijen kunnen hun zienswijze vóór 25 april 2016 23.59uur per e-mail kenbaar maken aan: Kernwerkgebied_woningwet@zoetermeer.nl.

Procedure

De ontvangen zienswijzen zullen worden verwerkt in een nota van beantwoording die eind mei, tezamen met het concept van het definitieve voorstel aan de minister, aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd voor een procedure van wensen en bedenkingen. Aan de hand van deze procedure neemt het college van B&W een definitief besluit over het te vormen kernwerkgebied.

Dit definitieve collegebesluit wordt onderdeel van een gemeenschappelijk voorstel aan de minister van wonen en rijksdienst om een kernwerkgebied voor de woningcorporaties op het gevraagde schaalniveau aan te wijzen. Dit voorstel, bestaand uit de collegebesluiten van alle inliggende gemeenten en zienswijzen van alle betrokkenen dient uiterlijk 1 juli 2016 bij de minister te zijn ingediend.