

RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00359



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 28 juni 2016

Portefeuillehouder(s) : wethouder Stolk

Portefeuille(s) : Volkshuisvesting

Contactpersoon : N. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl

16R.00359



Onderwerp:

Verzoek aan minister tot vaststelling woningmarktregio Utrecht

Kennisnemen van:

Het besluit van het college om :

1. De minister van BZK, samen met de overige gemeenten van de U16, te verzoeken om de U16-gemeenten aan te wijzen als één woningmarktgebied.
2. Dit verzoek namens alle U16-gemeenten in te laten dienen door de gemeente Utrecht.

Inleiding:

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat corporaties hun werkzaamheden gaan concentreren in een beperkt geografisch gebied. Samenwerkende gemeenten kunnen de minister verzoeken om woningmarktregio's vast te stellen. Woningcorporaties die na vaststelling actief zijn in meerdere regio's moeten vervolgens één regio kiezen als hun primaire werkgebied. De achterliggende gedachte is dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en de daar benodigde kerntaak (het verhuren van sociale huurwoningen).

Als woningcorporaties ook nog bezit in andere regio's hebben, dan mogen ze dat blijven beheren en herstructureren. Maar buiten hun kernregio nieuw bouwen op grond die niet van hen is, mag dan niet meer. Een gemeente kan wel ontheffing bij de minister vragen als zij geen andere partij kan vinden voor de gewenste bouwwerkzaamheden.

De gezamenlijke gemeenten rond Utrecht willen de U16 als woningmarktgebied aan laten wijzen. Dit gebied omvat de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

Overwegingen voor de Gemeente Woerden om voor de woningmarktregio U16 te kiezen zijn:

1. De U16 is een samenhangend woningmarktgebied
De U16 is het gebied waarmee een gemeenschappelijke huisvestingsverordening wordt gedeeld. Het is tevens het gebied waar corporaties met elkaar samenwerken in de SWRU. Uit onderzoek door het EIB, in opdracht van het ministerie van BZK blijkt dat op basis van verhuisbewegingen de U16 een logische regio is.
2. De U16 voldoet aan de wettelijke eisen voor een woningmarktgebied
Een regio moet uit ten minste twee gemeenten bestaan, een aaneengesloten gebied zijn en ten minste 100.000 huishoudens omvatten. De U-16 voldoet aan die eis.

3. De betrokken gemeenten en corporaties hebben geen zwaarwegende bezwaren.
Op basis van een eerste overleg in de U-10 heeft de gemeente Utrecht aan betrokken partijen (gemeenten en corporaties) gevraagd een zienswijze in te dienen. Er is door 9 organisaties gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De zienswijzen leiden niet tot een andere indeling.
4. GroenWest en Woningbouwstichting Kamerik zijn actief binnen het voorgestelde woningmarktgebied.
Voor de corporaties en inwoners is het vaststellen van deze woningmarktregio een goede afspraak. Beide corporaties werken al nauw samen binnen de U16 in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU). GroenWest en de RWU hebben via een zienswijze bevestigd dat zij zich kunnen vinden in de voorgestelde woningmarktregio.

Kernboodschap:

De minister wordt verzocht om de woningmarktregio Utrecht vast te stellen waarbij de woningcorporaties die actief zijn in de regio, de regio U16 moeten zien als primaire werkgebied.

Vervolg:

De Gemeente Utrecht wordt schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit, zodat het besluit door Gemeente Utrecht toegevoegd kan worden aan het gezamenlijke verzoek van de 16 gemeenten aan de minister.

Bijlagen:

1. Notitie voorstel regiovorming Utrecht 16.013514

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



Regiovorming

Voorstel:

De minister van BZK voorstellen om de U16 aan te wijzen als woningmarktgebied.

Achtergrond

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat corporaties hun werkzaamheden gaan concentreren in een beperkt geografisch gebied.

Samenwerkende gemeenten kunnen de minister verzoeken om woningmarktregio's vast te stellen. Woningcorporaties die na vaststelling actief zijn in meerdere regio's moeten vervolgens één regio kiezen als primaire werkgebied. De achterliggende gedachte is dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en de daar benodigde kerntaak.

Hebben woningcorporaties ook nog bezit in andere regio's, dan mogen ze dat blijven beheren en herstructureren. Maar buiten hun kernregio nieuw bouwen op grond die niet van hen is mag dan niet meer. Een gemeente kan wel ontheffing bij de minister vragen als zij geen andere partij kan vinden voor de gewenste bouwwerkzaamheden.

U16

Regionale woningmarkten beslaan het gebied van meerdere gemeenten. De regio beslaat ten minste 2 gemeenten en heeft ten minste 100.000 inwoners. Gemeenten moeten aannemelijk maken dat zij een samenhangende woningmarktregio vormen. Dat zou bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) kunnen door de samenhang in onderlinge verhuispatronen aan te tonen of te wijzen op een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem. Samenhang betekent ook dat het in principe moet gaan om een aaneengesloten gebied.

Op basis van een eerste analyse is op de bestuurstafel wonen op ## 2015 vastgesteld dat de U16 regio vanuit woningmarktoptiek de meest geschikte regio zou zijn voor ons werkgebied.

Stand van zaken

Op basis van dat besluit heeft de gemeente Utrecht aan betrokken partijen (gemeenten en corporaties) gevraagd een zienswijze in te dienen. Er is door 9 organisaties gebruik gemaakt van deze mogelijkheid (zie schema).

Afzender	Kern
Volksbelang (Wijk bij Duurstede)	Wil ook blijven samenwerken met Rhenen en Veenendaal (niet in U16). Gaat daarvoor ontheffing vragen
Groenwest (plus huurders)	eens
HBV Krommerijn	Eens, maar pleit ervoor om samenwerking over de grens te bevorderen
Portaal	Positief, maar wil blijven investeren in andere regio's
Regio Amersfoort	Probleem met Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Nijkerk, Soest (corpo's Portaal, Alliantie, Omnia) Verzoekt regio's samen te voegen, evt, in combinatie met Gooi en vechtstreek en/of Noord-Veluwe.
RWU	In principe eens. Hou oog voor grensgevallen. Ontheffing voor activiteiten Portaal buiten regio.

STOK	Eens. Wel aandacht voor regionale huurdersvertegenwoordiging en zorgen om huurders Portaal
Veenendaal	Akkoord. Wordt onderdeel van regio Food valley.
Rhenen	Eens. Kiest zelf voor Foodvalley (muv Nijkerk) Mist wel visie U16 op positie Rhenam ivm ontheffing investeringen in UH

Daarbij zijn drie mogelijke bezwaren tegen deze indeling geopperd:

1. Aansluiting met regio Amersfoort

Met name de gemeente Amersfoort, maar ook corporatie Portaal heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor een groter woningmarktgebied, inclusief regio Amersfoort. Dit heeft te maken met het beschikbaar houden van investeringsruimte van Portaal in de woningopgave in Amersfoort. Uiteindelijk heeft Portaal aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de U16 als gebied, mits er ontheffing gegeven kan worden voor activiteiten in andere gebieden, waaronder Amersfoort. Amersfoort er, mede op basis daarvan, voor gekozen om toch met een aantal andere gemeenten een regio te gaan vormen.

2. Positie Portaal

Portaal kiest in ieder geval voor regio Utrecht als kerngebied. Portaal had dat gebied liever groter gezien dan U16. Portaal gaat bij de minister ontheffing aanvragen om ook buiten het kerngebied te mogen blijven investeren. De U16 gemeenten waar Portaal bezit heeft, hebben aangegeven daarmee akkoord te kunnen gaan, mits dat niet ten koste gaat van de investeringscapaciteit in het kerngebied. In een ambtelijk overleg van 'Portaal-gemeenten' is afgesproken om de investeringsruimte van Portaal en de besteding daarvan gezamenlijk te monitoren.

3. Grensgeval: Volksbelang

In een geval is er sprake van een corporatie die over de grens van de U16 willen (blijven) investeren. Volksbelang wil naast kerngebied Wijk bij Duurstede actief wil blijven in Rhenen en Veenendaal (woningmarktregio Foodvalley).

Onze inschatting is dat er altijd grensgevallen zullen zijn, welke indeling ook wordt gekozen. Ook voor deze gevallen kan en zal ontheffing worden aangevraagd. Ambtelijk is bij het ministerie van BZK hier aandacht voor gevraagd. Uit deze contacten kregen we geen signaal dat een dergelijke ontheffingsaanvraag op problemen zou stuiten.

Onderzoek BZK regio indeling Noordvleugel

Het ministerie van BZK heeft zelf een onderzoek laten uitvoeren door EIB naar mogelijke woningmarktregio's in de Noordvleugel (zie bijlage). Uit dit onderzoek komt naar voren dat op basis van verhuisbewegingen de U16 een logische regio is. De gemeente Ronde Venen is daarbij nog een gemeente die op verschillende manieren in te delen is. De verhuisstromen laten zien dat de woningmarkt de meeste binding heeft met het woningmarktgebied Amstelland. Echter de verhuisbewegingen met het woningmarktgebied Utrecht zijn ook substantieel.

Woningmarktregio's

U10	U16	EIB – verhuisbewegingen koop	prov. Utrecht
			Amersfoort
			Baarn
Bunnik	Bunnik	Bunnik	Bunnik
			Bunschoten
De Bilt	De Bilt	De Bilt	De Bilt
	De Ronde Venen		De Ronde Venen
			Eemnes
Houten	Houten	Houten	Houten
IJsselstein	IJsselstein	IJsselstein	IJsselstein
			Leusden
	Lopik	Lopik	Lopik
	Montfoort	Montfoort	Montfoort
Nieuwegein	Nieuwegein	Nieuwegein	Nieuwegein
	Oudewater	Oudewater	Oudewater
			Renswoude
			Rhenen
			Soest
Stichtse Vecht	Stichtse Vecht	Stichtse Vecht	Stichtse Vecht
Utrecht	Utrecht	Utrecht	Utrecht
	Utrechtse Heuvelrug	Utrechtse Heuvelrug	Utrechtse Heuvelrug
			Veenendaal
Vianen	Vianen	Vianen	Vianen
	Wijk bij Duurstede	Wijk bij Duurstede	Wijk bij Duurstede
Woerden	Woerden	Woerden	Woerden
			Woudenberg
Zeist	Zeist	Zeist	Zeist

Conclusie

Het voorstel om de U16 als woningmarktgebied aan te wijzen, heeft geen onoverkomelijke bezwaren opgeleverd. Ook het aanvullend onderzoek van het ministerie van BZK wijst de U16 aan als logisch woningmarktgebied. Daarom zal de U16 als woningmarktgebied worden voorgesteld aan de minister.

In het vervolgtraject is wel aandacht nodig voor benodigde ontheffingen voor zowel Portaal als voor kleinere corporaties die over de grens actief zijn en blijven.