

Vergadering : Bestuurlijk Overleg Ruimte & Wonen Regio Amersfoort
Datum : 20 juni 2016
Onderwerp : Woningmarktregio
Bijlagen : 4

Beslispunten:

1. BORW besluit, de zienswijzen van de betrokken corporaties en gemeenten gezien hebbende, dat de deelnemende gemeenten, met uitzondering van Barneveld, samen met de gemeenten Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek en Zeewolde een woningmarktregio aanvraag conform de Woningwet 2015 indienen bij het ministerie van BzK.
2. De gemeente Amersfoort coördineert de aanvraag. De deelnemende 15 gemeenten zorgen ieder afzonderlijk voor een tijdig collegebesluit op uiterlijk 28 juni en mailen dat besluit uiterlijk 29 juni aan de gemeente Amersfoort, zodat de aanvraag vóór 1 juli 2016 naar de minister kan.
3. Instemmen met de reactiebrieven namens de nieuw te vormen regio op de ingediende zienswijzen van Eemland Wonen en deltaWonen.

Toelichting

Voor de vorming van een woningmarktregio is een aantal stappen gezet. In de bijlage (het onderbouwingsdocument voor BZK) is chronologisch een overzicht gepresenteerd van deze stappen. De conclusies zijn hieronder weergegeven.

Stap 7 en 8 bevatten de recentste ontwikkelingen: de zienswijzen en het besluit van Bunschoten om (toch) mee te doen met deze woningmarktregio. Een volledig overzicht van alle ingediende zienswijzen en de reactie daarop is opgenomen in bijlage 9 van het onderbouwingsdocument. Concept-reactiebrieven aan Eemland Wonen en delta Wonen zijn apart bijgevoegd ter besluitvorming. Ook is als aparte bijlage een voorzet voor het collegebesluit over de woningmarktregio toegevoegd.

Samenvatting chronologisch overzicht:

1. Analyse van de woningmarktregio Amersfoort

De vorming van een woningmarktregio bestaande uit de acht gemeenten van de bestuurlijke regio Amersfoort (exclusief Barneveld) leidt tot de situatie dat de corporaties De Alliantie, Portaal, Omnia Wonen en Het Gooi en Omstreken hun kerngebied hoogst waarschijnlijk (afhankelijk van de beslissing van de minister) in een andere regio dan de voorgenomen woningmarktregio Amersfoort krijgen. Hierdoor verliezen de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Nijkerk en Soest een belangrijke partij die de woningvoorraad kan uitbreiden middels nieuwbouw en aankoop. Deze vijf gemeenten worden afhankelijk van ontheffingen te verlenen door de minister voor vier corporaties om investerende partijen binnen de gemeente te houden.

2. Analyse volkshuisvestelijke opgave per gemeente en lokaal verankerde corporaties

De gemeenten van de regio Amersfoort geven aan dat de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgaven niet of niet helemaal door de corporaties, die (doordat ze het grootste deel van hun bezit in de regio hebben) als kerngebied de regio Amersfoort krijgen, kan worden ingevuld. Met een ontheffing voor de corporaties Portaal, Alliantie, Omnia en Het Gooi en Omstreken lukt dat wel.

Om de afhankelijkheid van ontheffingen te voorkomen wordt besloten om de mogelijkheden om tot een grotere woningmarktregio te komen en daardoor één of meer van de vier genoemde corporaties in de regio te halen, te onderzoeken.

3. Voorkomen van ontheffingen door de vorming van een grotere regio

Onderzocht zijn 7 opties. In eerste aanleg 4 (1 tot en met 4) en daarna nog eens drie (A tot en met C)

1. Gehele provincie Utrecht + gemeente Nijkerk
2. Gehele provincie Utrecht + gemeente Nijkerk + regio Gooi en Vechtstreek
3. Gehele provincie Utrecht + Nijkerk + regio Noord-Veluwe
4. Gehele provincie Utrecht + Nijkerk + regio Gooi en Vechtstreek + regio Noord-Veluwe
- A. Regio Amersfoort + regio Gooi en Vechtstreek
- B. Regio Amersfoort + Noord-Veluwe
- C. Regio Amersfoort + regio Gooi en Vechtstreek + regio Noord-Veluwe

Alle regio's voldoen aan de wettelijke eisen van omvang naar aantal huishoudens, aaneengesloten geografisch gebied en volkshuisvestelijke samenhang. Hoe groter de regio des te minder de afhankelijkheid van ontheffingen. Besloten is daarom het draagvlak voor het vormen van een grotere regio te polsen.

4. Polsen van de buurregio's en de corporaties in de regio Amersfoort

Begin april 2016 is de stand van zaken dat de U-16 en Gooi en Vechtstreek hebben gekozen om zelfstandig een verzoek tot vorming van een woningmarktregio in te dienen. De Noord-Veluwe is nog zoekende en houdt de deur open richting regio Kampen/Zwolle en de regio Amersfoort.

Van de vier corporaties die afhankelijk worden van een ontheffing om te mogen investeren in de regio Amersfoort spreekt alleen Omnia Wonen uit een voorkeur te hebben voor aansluiting van de Noord-Veluwe bij de regio Amersfoort. De overige drie vinden de regio Amersfoort een prima uitgangspunt voor de woningmarktaanvraag, maar hebben geen bezwaar tegen een uitbreiding met Noord-Veluwse gemeenten.

Van de lokaal verankerde corporaties geeft alleen Woningstichting Nijkerk aan de regionale opgave te kunnen overnemen van De Alliantie in Hoevelaken. De overige opgaven van de vier van een ontheffing afhankelijke corporaties kunnen niet worden overgenomen door lokaal verankerde corporaties.

Besloten wordt om uit te gaan van de vorming van een regio Amersfoort + Noord-Veluwe. Er ontstaat dan een regio die voldoet aan de wettelijke eisen van omvang naar aantal huishoudens, aaneengesloten geografisch gebied en volkshuisvestelijke samenhang. De verwachting is dat drie corporaties een ontheffing gaan vragen om te mogen blijven investeren in de gemeente Amersfoort: De Alliantie, Portaal en Het Gooi en Omstreken.

5. Nieuwe mogelijkheid: aansluiting bij de Stedendriehoek

Medio april 2016 geeft de regio Noord-Veluwe aan ook toenadering te zoeken tot de regio Stedendriehoek. Aan de regio Amersfoort wordt de vraag gesteld of een grotere regio met de gemeenten van de regio Amersfoort, de regio Noord-Veluwe en de regio Stedendriehoek aangevuld met Zeewolde bespreekbaar en acceptabel is. De regio Stedendriehoek en de gemeente Zeewolde hebben te kennen gegeven in principe welwillend te staan tegenover een grote regio met 24 gemeenten.

Een grotere regio bestaande uit de regio Amersfoort, de regio Noord-Veluwe en de regio Stedendriehoek aangevuld met Zeewolde voldoet aan de vereisten, maar de regio Stedendriehoek heeft uiteindelijk een andere keus gemaakt.

6. Deel Veluwe en Zeewolde sluiten aan bij de regio Amersfoort, Bunschoten kiest niet

Eind april 2016 besluit een aantal gemeenten van Noord Veluwe aansluiting te zoeken bij de regio Stedendriehoek en een aantal bij de regio Amersfoort (Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten). Ook de gemeente Zeewolde geeft aan te willen sluiten bij deze nieuw te vormen regio. De gemeente Bunschoten daarentegen heeft besloten zich niet aan te sluiten bij een woningmarktregio en de beslissing van de minister af te wachten wat betreft toedeling aan een woningmarktregio. Eerder hadden in het BORW van 20 april de bestuurders van de regio Amersfoort al afgesproken het eens te zijn met een aansluiting van Noord Veluwe en de gemeente Zeewolde bij de regio Amersfoort.

De optie van de woningmarktregio met de 14 gemeenten kent een bestuurlijk draagvlak, voldoet aan de wettelijke eisen en levert een kerngebied op voor de lokale woningcorporaties om te kunnen blijven investeren. De buiten de kernregio vallende corporaties De Alliantie., Portaal en Het Gooi en Omstreken hebben te kennen gegeven een ontheffing te vragen om toch te mogen blijven investeren in deze nieuwe regio.

Vervolgens is deze optie voor een zienswijze voorgelegd aan de 20 corporaties die werkzaam zijn in deze regio en aan de 27 gemeenten buiten de regio waar de corporaties, waarvoor de regio het kerngebied wil vormen, ook werken.

7. Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen van de betrokken corporaties en gemeenten geven voor de 14 regiogemeenten geen aanleiding om het voorgenomen verzoek aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tot regiovorming aan te passen.

Twee corporaties hebben bedenkingen bij de regiovorming. Stichting Eemland Wonen en Stichting deltaWonen worden na definitieve besluitvorming in de betrokken colleges geïnformeerd dat hun zienswijze is ontvangen en dat de betrokken gemeenten betreuren dat de beide corporaties bedenkingen hebben bij de voorgenomen regio. Aangegeven is dat met een grotere regio de

benodigde investeringen in de volkshuisvestelijke opgaven beter geborgd zijn en dat met de toezegging van Omnia Wonen om in Oldebroek te willen investeren ook deze opgave afgedekt is. Aangegeven wordt dat de regioaanvraag daarom wordt doorgezet.

Stap 8. Bunschoten besluit toch mee te doen aan de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde

Op verzoek van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties heeft de gemeente Bunschoten in juni 2016 toch besloten deel te nemen aan de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde.

De overige 14 gemeenten zijn daarover geïnformeerd. De acht Amersfoortse gemeenten worden in dit bestuurlijk overleg van 20 juni 2016 gevraagd in te stemmen met het voorleggen van een collegebesluit voor het indienen van een regio-aanvraag met 15 gemeenten. De Noord-Veluwse gemeenten wordt gevraagd dat besluit te nemen op 16 juni in hun regionaal bestuurlijk overleg en de gemeente Zeewolde is dit ook gevraagd.

Deze verandering ten opzichte van de zienswijze-uitvraag is voorgelegd aan de corporatie die het met name raakt (Gooi en Omstreken). Deze corporatie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze opstelling van de gemeente Bunschoten, maar gaat er daarbij vanuit dat ontheffing zal worden verkregen voor de daar haar voorgestane investeringen in Bunschoten.

Conclusie: de 15 gemeenten van de voorgenomen regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde besluiten om gezamenlijk een regio-aanvraag in te dienen bij het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties.

De corporaties waarvoor de regio kerngebied wil zijn staan in onderstaand overzicht. Voor de Alliantie, Portaal en Gooi en Omstreken en delta Wonen geldt dat zij waarschijnlijk niet hun kerngebied in deze regio krijgen en een ontheffing nodig hebben om hier te kunnen blijven investeren.

Naam	Totaal aantal sociale huurwoningen binnen de regio	Het percentage sociale huurwoningen t.o.v. het totaal aantal sociale huurwoningen woningen van de corporatie	Marktaandeel percentage sociale huurwoningen binnen de regio	Is corporatie gewenst in kerngebied? ¹
Stichting de Alliantie	14.551	29%	26%	Ja
Stichting Portaal	9.276	18%	17%	Ja
Stichting UWOON	8.748	100%	16%	Ja
Omnia Wonen	5.099	72%	9%	Ja
Woningstichting Nijkerk	2.865	100%	5%	Ja
Stichting Eemland Wonen	2.648	98%	5%	Ja
Woningstichting Leusden	2.313	100%	4%	Ja

¹ Categorale instellingen mogen actief blijven in de gemeenten waar ze nu actief zijn. Voor kleine corporaties met weinig en/of verspreid bezit en waarvan de betrokken gemeenten hebben aangegeven dat ze geen wezenlijke investeringen verwachten wordt geen kerngebied aangevraagd.

Woningstichting Putten	1.959	100%	4%	Ja
Stichting Woonpalet Zeewolde	1.856	100%	3%	Ja
Stichting deltaWonen	1.531	11%	3%	Ja
Stichting Woonzorg Nederland	1.106	3%	2%	Categorale instelling
Vallei Wonen	1.025	99%	2%	Ja
Stichting Habion	851	9%	2%	Categorale instelling
Stichting De Goede Woning	225	100%	0%	Ja
Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken	1.168	17%	2%	Ja
Stichting Mooiland	125	0%	0%	Nee, te klein in regio
Stichting Vestia Groep	111	0%	0%	Nee, te klein in regio
Stichting Studenten Huisvesting	36	0%	0%	Categorale instelling
Stichting Woonstede	32	0%	0%	Nee, te klein in regio
Mitros	6	0%	0%	Nee, te klein in regio