

Aan : Commissie SOB (9 juni 2016)
Van : Wethouder Hans Krieger
Tel. nr : 0299-452637
Datum : 1 juni 2016
Onderwerp : Woningmarktregiovorming; huidige stand van zaken (bijlage: 1)

U heeft gevraagd om op de hoogte gehouden te worden van de stappen die B&W zet om te komen tot een keuze voor een aansluiting bij een woningmarktregio zoals die in de Woningwet 2015 is opgelegd. Inmiddels is duidelijk dat Purmerend zich zal aansluiten bij een woningmarktregio op de schaal van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

In februari bent u voor het laatst geïnformeerd over de stand van zaken. In dit nieuwe memo wordt u bijgepraat over het verloop van het proces sindsdien, de keuzes die zijn gemaakt en de te nemen vervolgstappen.

Wat was de laatste stand van zaken?

In het vorige memo (dd. 26 januari 2016) is geschetst wat de wet voorschrijft ten aanzien van woningmarktregiovorming, wat de positie van Purmerend daarin is, welke keuzes toen voorlagen en welke acties het college ging nemen. Hieronder vatten we dat nog even kort voor u samen.

- De Woningwet stelt dat gemeenten en corporaties zich moeten verenigen tot woningmarktregio's. Corporaties mogen uitsluitend in één regio uitbreidingsinvesteringen doen, namelijk in hun 'kernregio': daar waar zij het meeste bezit hebben.
- Purmerend is sterk gericht op de regio Amsterdam, via de Stadsregio Amsterdam (SRA) en Metropoolregio Amsterdam (MRA), niet alleen qua verhuisstromen maar ook door de vervoersmogelijkheden en economische banden.
- De corporaties Intermaris en Wooncompagnie zijn echter niet op Amsterdam gericht en hebben hun bezit boven het Noordzeekanaal: Intermaris in Purmerend/Hoorn, Wooncompagnie in Waterland, en de Kop van Holland.
- Knelpunt: geen van deze corporaties heeft het merendeel van haar bezit in Purmerend of de regio Waterland, maar zij bezitten wel 80 tot 100 % van de sociale huurwoningen in de betreffende gemeenten.
- De keuze die gemaakt moet worden is of Purmerend zich aansluit bij de SRA/MRA en Intermaris en Wooncompagnie ontheffing aanvragen, zodat zij toch kunnen blijven bouwen in Purmerend of dat zij zich (samen met andere Waterlandse gemeenten) aansluit bij de regio West-Friesland en Kop van Noord Holland waar 'onze' corporaties hun bezit hebben.
- Het college heeft voorkeur voor een woningmarktregio in SRA/MRA-verband, maar wil pas een besluit nemen als er zekerheid is over de benodigde ontheffingen voor Intermaris en Wooncompagnie. De investeringscapaciteit van de beide corporaties moet gegarandeerd blijven. Uitbreiding van de sociale voorraad in Purmerend blijft immers nog lange tijd nodig.
- Het college gaat samen met de corporaties, de Stadsregio en de Waterlandse gemeenten het gesprek aan met het ministerie om dit zo snel mogelijk duidelijk te krijgen.
- Ook wordt bestuurlijk en ambtelijk het gesprek aan gegaan met de regio's/gemeenten in Noord-Noord-Holland in gesprek om bij hen te peilen hoe zij over de situatie in Waterland denken.

Wat is er sindsdien gebeurd?

Resultaten gesprekken met gemeenten en corporaties

In maart jl. is uitgebreid ambtelijk en bestuurlijk overlegd met de beide betrokken corporaties, maar ook met de gemeenten in de regio's West-Friesland en De Kop. Zij moeten instemmen met de ontheffingen. De corporaties gaven aan graag te willen blijven uitbreiden in de regio Waterland, maar drongen wel aan op een pragmatische oplossing voor wat betreft de vorming van de woningmarktregio. De besturen van de gemeenten in West-Friesland en de Kop lieten weten open te staan voor overleg over dit onderwerp.

Principebesluit wethouders wonen gemeenten Stadsregio; inzet op MRA-woningmarktregio

Op 17 maart jl. besloten de wethouders wonen van de gemeenten van de Stadsregio om in principe in te zetten op de vorming van een MRA-woningmarktregio. Men erkende dat de Waterlandse gemeenten vooraf zoveel mogelijk helderheid moesten krijgen over de beoordeling van ontheffingsverzoeken door de minister. Zo zouden zij een weloverwogen beslissing kunnen nemen zich bij de MRA-woningmarktregio te voegen.

Resultaten gesprekken met ministerie: vooraf geen garantie mogelijk ten aanzien van ontheffingen voor Intermaris en Wooncompagnie

In bestuurlijke contacten heeft de minister steeds aangegeven dat, als alle betrokken partijen achter een verzoek tot ontheffing staan, hij dit verzoek inwilligt. Onder coördinatie van de Stadsregio Amsterdam is eind maart ook intensief ambtelijk overlegd met het ministerie van BZK over de mogelijkheden van de ontheffingsprocedure voor een structurele – geen tijdelijke – ontheffing. Hieruit bleek dat een ontheffingsaanvraag een zware onderbouwing behoeft. Intermaris en Wooncompagnie moeten aantonen welke investeringsopgave zij voor zichzelf in Purmerend zien. Ook Rochdale – de andere corporatie in Purmerend – moet aantonen dat zij niet in staat zijn deze investeringsopgave voor hun rekening te nemen. Wanneer dit alles afdoende kan worden onderbouwd, heeft een ontheffingsverzoek een goede kans van slagen. Volledige zekerheid vooraf kon BZK helaas niet geven.

Moeilijke keuze..

Dit maakt de keuze voor een woningmarktregio wel heel lastig. Bij de keuze voor een MRA-woningmarktregio is vooraf niet 100% gegarandeerd dat in dat geval de bouw van nieuwe corporatiewoningen in Purmerend mogelijk zou blijven. Een keuze voor aansluiting bij de regio's Kop van Noord-Holland en West-Friesland geeft die garantie wél, maar heeft als nadeel dat het indruist tegen het feit dat Purmerend (en de andere Waterlandse gemeenten) sterk gericht zijn op de Amsterdamse regio.

Twee nieuwe scenario's voor woningmarktregiovorming

Medio april ontstonden twee nieuwe mogelijkheden tot vorming van een woningmarktregio, die tot dan toe niet in beeld waren. De gemeenten in de regio West-Friesland en De Kop van Noord-Holland lieten per brief aan alle gemeenten van de MRA weten zich graag aan te willen sluiten bij de MRA-woningmarktregio. Vrijwel tegelijkertijd opperde de provincie Noord-Holland de mogelijkheid van een woningmarktregio van de gehele MRA, aangevuld met de rest van Noord-Holland.

B&W kiest voor MRA-plusvariant

De MRA-plusvariant (MRA plus enkele of alle andere Noord-Hollandse regio's) betekende een oplossing voor de nadelen van zowel de MRA- als de Noord-Holland-Noordvariant. Het hield in dat de investeringscapaciteit van Intermaris en Wooncompagnie gegarandeerd bleef, terwijl tegelijkertijd recht werd gedaan aan de banden met het Amsterdamse. Op 10 mei jl. nam het college het besluit om in te zetten op de vorming van een woningmarktregio

op deze schaal. Tegelijkertijd besloot het college bij de andere MRA-gemeenten per brief aan te dringen op deze uitbreiding van de MRA-woningmarktregio. De brief is ondertekend door Purmerend, Edam-Volendam en Beemster (nr 1285698 in de bijlage).

MRA-plusvariant uiteindelijk geen haalbare optie; het wordt MRA én Noord-Holland-Noord
Als gevolg van de nieuw geopperde mogelijkheden voor woningmarktregiovorming liep het besluitvormingsproces rondom woningmarktregiovorming binnen Noord-Holland/MRA inmiddels flinke vertraging op. Tijdens een discussie over de woningmarktregiovorming in het portefeuillehoudersoverleg Wonen van de Stadsregiogemeenten op 12 mei kwamen de wethouders er niet uit. Ook in andere delen van Noord-Holland beraadde men zich opnieuw. Maar: vóór 1 juli moesten de officiële verzoeken voor de vorming van een woningmarktregio worden ingediend bij het Ministerie van BZK. Voorafgaand daaraan moest bovendien ook nog een zienswijze worden gevraagd aan betrokken gemeenten buiten de gewenste regio en alle corporaties erbinnen. De tijd begon kortom te dringen. Om tot een oplossing te komen organiseerde de provincie Noord-Holland op 20 mei jl. een bestuurlijke bijeenkomst met de vertegenwoordigers van de RAP-regio's (een provinciale indeling) over de woningmarktregiovorming. Purmerend was er vertegenwoordigd door de Stadsregio Amsterdam. Resultaat van dit overleg: er komen twee woningmarktregio's; één op de schaal van de MRA en één op de schaal van de rest van Noord-Holland. Wél was er specifiek aandacht voor de positie van de Waterlandse gemeenten; men sprak af dat als de ontheffingen niet worden verleend voor beide regio's een nieuwe situatie ontstaat, de discussie opnieuw gevoerd moet worden en bestuurlijk overleg noodzakelijk is. Wettelijk gezien heeft dit besluit echter geen status.

Purmerend sluit aan bij de MRA-woningmarktregio en zet in op structurele ontheffing
Purmerend moet zich nu wettelijk gezien op korte termijn aansluiten bij een woningmarktregio. Aansluiting bij Noord-Holland-Noord vereist dat ook Edam-Volendam of Beemster zich daarbij aansluiten. De woningwet eist namelijk dat een woningmarktregio een aaneengesloten gebied is. Het lijkt erop dat Purmerend geen andere keuze heeft dan zich aan te sluiten bij de MRA-woningmarktregio en voluit in te zetten – met volledige steun van zowel de MRA als Noord-Holland-Noord en met ambtelijke ondersteuning van de Stadsregio Amsterdam – op een structurele ontheffing voor Intermaris en Wooncompagnie.

Zienswijzebrief verzonden aan ministerie

De Stadsregio Amsterdam coördineert het traject richting de aanvraag voor vorming van een woningmarktregio richting het ministerie. Zij heeft inmiddels een zienswijzebrief opgesteld namens de MRA-gemeenten. Hierin worden gemeenten buiten de MRA en corporaties erbinnen uitgenodigd een zienswijze uit te brengen op het voornemen van de gemeenten om een woningmarktregio te vormen op de schaal van de MRA. Deze brief, waarin de reactie van Purmerend is verwerkt, is op vrijdag 27 mei verzonden.

Verdere traject

De ontvangen zienswijzen worden betrokken in de definitieve aanvraag bij de minister voor de MRA-woningmarktregio, die vóór 1 juli moet worden ingediend. Het oordeel van de minister hierover wordt eind september verwacht. Nadat dit bekend is kunnen de corporaties de ontheffingsverzoeken indienen. Uitsluitsel daarover wordt op zijn vroegst eind 2016 verwacht.

Uiteraard houden we u regelmatig op de hoogte van alle ontwikkelingen.