



Samenvatting

Het College van B&W stemt in met het verzoek van gedeputeerde Prevoo om één woningmarktregio te vormen met een aantal Limburgse gemeenten en dit als verzoek in te dienen bij de minister. Met het instellen van een woningmarktregio wordt voorkomen dat corporaties te ver buiten hun kerngebied actief zijn. Daarnaast versterkt het instellen van een woningmarktregio de regionale samenwerking. Wanneer de gemeente zelf geen woningmarktregio aanwijst dan kan de minister na 1 juli 2016, op grond van de nieuwe woningwet, zelf regio's vormen of een gemeente toevoegen aan al gevormde regio's. Er is regionaal met gemeenten en lokaal met woningcorporaties afgestemd.

Beslispunten

1. Instemmen met het, door de Provincie Limburg te versturen, verzoek aan de minister om Maastricht, gezamenlijk met alle Limburgse gemeenten met uitzondering van Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar, aan te wijzen als een vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel te beschouwen gebied (woningmarktregio) en via een schriftelijke reactie kenbaar maken aan gedeputeerde Prevoo.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29 maart 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Op grond van de woningwet kunnen gemeenten voor 1 juli een voorstel indienen om samen een woningmarktregio te vormen. De provincie Limburg heeft dit opgepakt en geïnventariseerd bij de Limburgse gemeenten die wil aansluiten bij een Limburgse woningmarktregio. Op 15 februari heeft gedeputeerde Prevoo bij brief verzocht aan het college van Burgemeester en Wethouders om in te stemmen met een, namens alle Limburgse gemeenten met uitzondering van Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar, te verzenden verzoek aan de minister om te worden aangewezen als een gezamenlijke woningmarktregio (volgens art. 41b Woningwet). Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar beraden zich nog op deelname aan andere (provincieoverschrijdende) woningmarktregio's vanwege hun ligging tegenover de provincie Noord-Brabant.

2. Context

Dit voorstel heeft een directe relatie met de Woningwet. Deze wet stelt dat aangrenzende gemeenten vanaf 1 januari 2016 een verzoek kunnen indienen om samen een woningmarktregio te vormen. Woningcorporaties binnen deze regio mogen alleen daar uitbreiden. Investerings in onderhoud, woningverbetering, verkoop, investeringen in leefbaarheid en vervangende nieuwbouw na sloop blijven toegestaan buiten de regio. Het instellen van een woningmarktregio moet voorkomen dat corporaties te ver buiten hun kerngebied actief zijn en moet de regionale samenwerking versterken. Wanneer een gemeente zelf geen woningmarktregio aanwijst dan kan de minister na 1 juli 2016 zelf regio's vormen of de gemeente toevoegen aan reeds gevormde regio's.

Afhankelijk van de woningmarktregio's die andere gemeenten instellen kan het zo zijn dat woningcorporaties hun bezit niet meer mogen uitbreiden in Maastricht. Het verbod op uitbreiding buiten de eigen woningmarktregio geldt niet voor studenten- zorg- en ouderenhuisvesters. Daarnaast kan de minister een ontheffing verlenen aan een woningcorporatie waardoor deze alsnog mag uitbreiden.

3. Gewenste situatie

Optie: instemmen met het voorstel van gedeputeerde Prevoo en een Limburgse woningmarktregio vormen. In Bijlage 3 - Memo Ambtelijk Advies Woonregio staat meer achtergrond informatie over de afwegingen die hebben geleid tot dit advies. Op de volgende pagina de belangrijkste voor- en nadelen.



Voor- en nadelen instemming met een Limburgse woningmarktregio

- + Risico op afstoten van bezit woningcorporatie (en in handen komen van particuliere verhuur) is kleiner dan wanneer er wordt gekozen voor een kleinere woningmarktregio omdat merendeel woningcorporaties binnen de grenzen van de woningmarktregio Limburg valt
- + Primair in Noord- en Midden-Limburg werkzame woningcorporaties kunnen investeren/uitbreiden in Maastricht. De vorming van een kleinere woningmarktregio kan dit belemmeren.
- + Wens Provincie, tripool en (Maastrichtse) woningcorporaties.
- + Er wordt voorkomen dat de minister de keus, die haaks kan staan op lokaal en regionaal beleid, maakt voor de gemeente.
- De samenhang vanuit het oogpunt van de woningmarkt is bij een Limburgse woningmarktregio discutabel. Hierbij bestaat het risico dat de minister het verzoek afwijst.
- Primair in Maastricht werkzame woningcorporaties kunnen hun bezit uitbreiden met nieuwbouw en investeringen in de woningmarktregio Limburg. Als dit gebeurt worden de beschikbare middelen van betreffende corporatie over meerdere gemeenten verdeeld. Dit kan ertoe leiden dat er onevenredig veel, of weinig, van deze middelen in Maastricht landen.

In het kader van het hierboven benoemde nadeel is het belangrijk om duidelijke afspraken te maken met de gemeenten waar onze woningcorporaties werkzaam zijn als het gaat om prestatieafspraken en de beoordeling van de financiële mogelijkheden die de corporaties hebben. Voor Maastricht zijn dat op dit moment hoofdzakelijk Heerlen, Eijsden-Margraten, Sittard-Geleen en Gulpen-Wittem.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing



8. Financiën

Financiële informatie is niet relevant voor de besluitvorming in deze nota.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Ten aanzien van de omvang van de woningmarkt is er om het standpunt van de bestuurders van Woonpunt, Servatius en Maasvallei gevraagd. Alle drie de bestuurders gaven aan de lijn van Limburg als één woningmarktregio te volgen. Ook de wethouders van de tripool gemeenten, Parkstad en Sittard-Geleen, zijn benaderd. Ook zij gaven aan voorstander te zijn van de Limburgse woningmarktregio.

11. Voorstel

1. Instemmen met het, door de Provincie Limburg te versturen, verzoek aan de minister om Maastricht, gezamenlijk met alle Limburgse gemeenten met uitzondering van Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar, aan te wijzen als een vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel te beschouwen gebied (woningmarktregio) en via een schriftelijke reactie kenbaar maken aan gedeputeerde Prevoo.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na het toesturen van de schriftelijke reactie geschiedt de uitvoering door de Provincie Limburg. Zij stellen gedurende zes weken namens alle gemeenten die instemmen de corporaties en de gemeenten buiten Limburg, die mogelijk in hun belang geraakt worden door de regiovorming, in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Na deze termijn wordt het gezamenlijke verzoek van de gemeenten naar de minister verzonden, ruimschoots voor de deadline van 1 juli 2016.

Evaluatie geschiedt doormiddel van monitoring. Dit houdt in dat, indien de minister instemt met de voordracht van woonregio Limburg, vanaf dat moment bekeken wordt of fusies/opsplitsingen van woningcorporaties, dan wel de inhoud van de nog vast te stellen regionale woonvisies, aanleiding geven tot het heroverwegen van de afbakening van de woningmarktregio.