



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Regio-indeling woningcorporaties



Waarom een regio-indeling?

In de Woningwet 2015 worden eisen gesteld aan het werkgebied van woningcorporaties. Zij mogen in de toekomst nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn. Bezit in andere regio's mag worden aangehouden. Met deze maatregel wordt de regionale verankering van de corporaties en de focus op het werkgebied vergroot. Door het werkgebied af te bakenen tot een regio, komen de woningcorporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie in een meer vergelijkbare uitgangspositie.

Wat betekent dit voor corporaties?

In hun kerngebied kunnen woningcorporaties alle activiteiten ontplooiën die horen bij hun taak, namelijk het realiseren van voldoende, kwalitatief goede huisvesting voor de doelgroep. Wanneer de door de gemeenten geformuleerde opgave het nodig maakt, kunnen de woningcorporaties hun woningvoorraad vergroten door nieuwbouw en aankoop van woningen. Dit mogen zij in alle gemeenten die tot hun kernregio behoren.

Buiten het kerngebied mogen woningcorporaties hun voorraad niet uitbreiden door nieuwbouw of aankoop. Projecten waarmee een aanvang is gemaakt, mogen afgerond worden. Wel kunnen gebouwen worden gesloopt en op dezelfde grond worden vervangen, bijvoorbeeld in het kader van herstructurering. Vervangende nieuwbouw elders in de gemeente is niet toegestaan. Buiten het kerngebied worden woningcorporaties wel geacht prestatieafspraken te maken met de gemeenten waar de corporatie nog feitelijk werkzaam is. Er mag bijvoorbeeld geïnvesteerd worden in de leefbaarheid van de buurten waar ze werkzaam zijn en in de energieprestatie van hun woningen aldaar. Het verschil tussen het kerngebied en overige gebieden is dus dat een corporatie de woningvoorraad in het kerngebied wel en in de overige gebieden niet kan uitbreiden. In onderstaand schema worden de toegestane activiteiten voor beide situaties in beeld gebracht.

Categorale instellingen

Categorale woningcorporaties, die overwegend actief zijn op het gebied van studentenhuishuizing, ouderenhuisvesting of huisvesting van huishoudens met functionele beperkingen -en waar de kennis van een specifieke doelgroep van belang is- kunnen volledig blijven werken in alle gebieden waar zij op het moment van inwerkingtreding van de wet actief zijn.

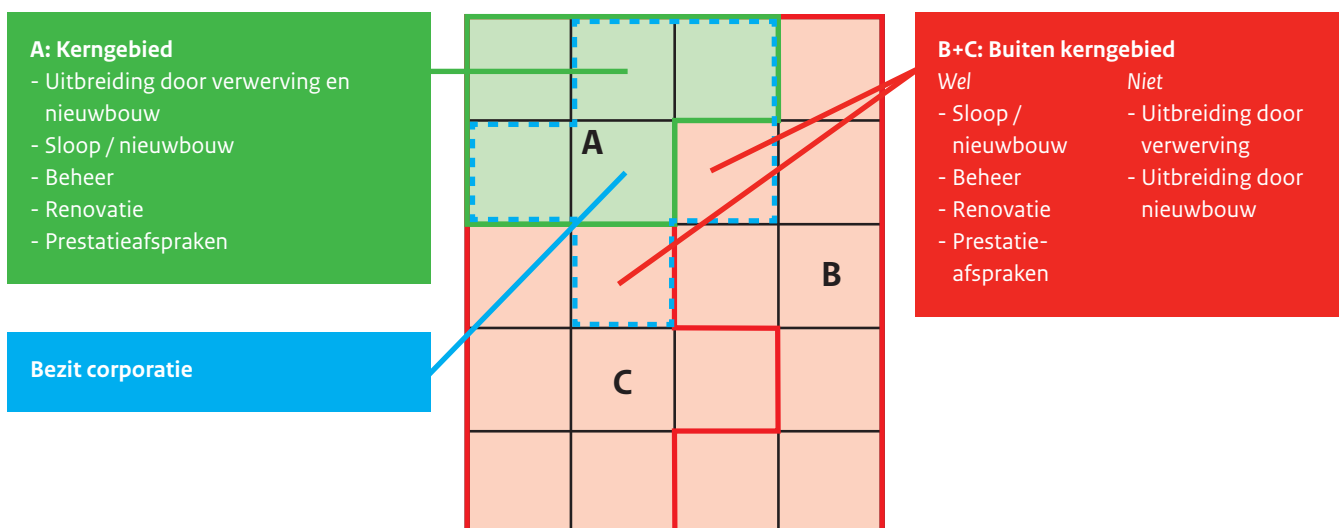
Wat betekent dit voor gemeenten?

Voor gemeenten die niet tot het kerngebied van een corporatie behoren, betekent dit dat zij voor een gewenste uitbreiding van de sociale woningvoorraad zich moeten wenden tot andere woningcorporaties waarvoor de gemeente wel tot het kerngebied behoort.

Het ligt daarnaast in de rede dat gemeenten die samen een regio vormen ook hun woonvisies op elkaar afstemmen, bijvoorbeeld in een overkoepelende woonvisie. Dit komt het overleg ten goede dat elke gemeente op basis van de eigen woonvisie voert met de daar werkzame woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Dit is echter geen verplichting of formele eis.

Voorbeeld

Er hebben zich drie regio's gevormd: A, B en C. De corporatie is feitelijk werkzaam in de zeven gemeenten die zijn omkaderd met de blauwe stippellijn. Regio A is het kerngebied van de corporatie geworden. Daar blijft de corporatie volledig werkzaam en mag in die gemeenten uitgebreid worden. De gemeenten in regio B en C waar de corporatie bezit heeft, behoren niet tot het kerngebied van de corporatie. Daar mag niet meer uitgebreid worden.



Wie bepaalt wat een regio is?

Er zijn vooralsnog geen regio's vastgesteld. Gemeenten hebben vanaf 1 januari 2016 de gelegenheid om in onderling overleg en in samenspraak met de woningcorporaties tot een voorstel te komen. Gemeenten hebben dus een belangrijke rol bij de totstandkoming van deze regio's. Indien tot 1 juli 2016 in een gebied geen regio tot stand komt, dan zal de minister voor Wonen en Rijksdienst een regio vaststellen. Ook wanneer enkele gemeenten zich niet aansluiten bij een regio, zullen deze van rijkswege worden toegedeeld.

Aan welke eisen moet een regio voldoen?

In de Woningwet 2015 en daarvan afgeleide regelgeving worden voorwaarden gesteld aan een regio. Een regio moet:

- Bestaan uit meerdere gemeenten (ten minste 2)
- Liggen in een geografisch aaneengesloten gebied
- Ten minste 100.000 huishoudens omvatten
- Samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt

Wettelijk kader

De regels over de regio-indeling voor corporaties zijn terug te vinden in de artikelen 41b, 41c en 41d van de Woningwet 2015 en zijn nader uitgewerkt in de artikel 35 tot en met 37 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Hoe kan een regio bepaald worden?

Zolang aan bovengenoemde eisen voldaan wordt, kunnen gemeenten zelf de basis kiezen waarop een regio wordt gevormd. Bestaande bestuurlijke indelingen of samenwerkingsverbanden hoeven niet gevolgd te worden. Dit betekent ook dat de regio over provinciegrenzen heen kan gaan, indien de werking van de woningmarkt daar aanleiding toe geeft. Er is geen bovengrens voor het aantal huishoudens in een regio. Het ligt voor de hand het gesprek over de regio te beginnen met gemeenten waarmee al wordt samengewerkt op het gebied van wonen, bijvoorbeeld in de woonruimteverdeling. Het verdient daarnaast aanbeveling om alle in het gebied werkzame woningcorporaties bij het overleg te betrekken.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal na de zomer via www.woningwet2015.nl ondersteunende kennis ontsluiten, die per gemeente een overzicht geeft van het aantal huishoudens en de daar werkzame corporaties. Ook wordt inzicht gegeven in de verhuisbewegingen tussen gemeenten. Dit kan in het overleg tussen gemeenten bijdragen aan het beeld van verwevenheid vanuit het perspectief van de woningmarkt.

Het verzoek tot vaststelling van een regio

Wanneer gemeenten tot overeenstemming zijn gekomen, dan kunnen zij gezamenlijk een verzoek indienen om die regio vast te stellen. Een verzoek dient te zijn ondertekend door alle gemeenten die de regio willen vormen. Ook moeten de zienswijzen van alle in de regio werkzame woningcorporaties bijgevoegd worden. Indien de woningcorporaties voor wie het de bedoeling is dat de regio het kerngebied gaat worden, ook bezit hebben in gemeenten buiten de regio, dan ligt het in de rede dat vroegtijdig in gesprek gegaan wordt met die gemeenten. Die gemeenten moeten ook in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze te leveren op de aanvraag. Wordt een dergelijke zienswijze gegeven, dan moet die meegeleverd worden. Dit stelt de minister van Wonen en Rijksdienst in staat om zich een oordeel te vormen of in alle regio's is gewaarborgd dat aan de volkshuisvestelijke opgave kan worden voldaan. In het najaar van 2015 zal via www.woningwet2015.nl de exacte procedure omtrent het indienen van het verzoek bekend gemaakt worden.

Hoe wordt een aanvraag beoordeeld?

De minister voor Wonen en Rijksdienst beoordeelt de verzoeken van gemeenten. Daarbij zal getoetst worden of de regio aan de gestelde eisen voldoet. Om te bepalen waar een corporatie het kerngebied krijgt, zullen de belangen van de verschillende regio's en de corporatie tegen elkaar afgewogen worden. In het geval het bezit van een corporatie over meerdere gebieden verspreid ligt, kan het noodzakelijk zijn om een nog in te dienen verzoek af te wachten, zodat op meerdere aanvragen gelijktijdig besloten kan worden. Vroegtijdig overleg tussen gemeenten over de vorming van regio's kan dit proces stroomlijnen. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat in elke regio voldoende slagkrachtige corporaties volledig werkzaam kunnen zijn om nu en in de toekomst aan de volkshuisvestelijke opgave te kunnen voldoen.

Ontheffing

Wanneer door de vorming van regio's de corporaties in een gebied structureel onvoldoende middelen hebben om de huisvesting van de doelgroep te waarborgen, dan kan een woningcorporatie met bezit in die regio om een ontheffing van het nieuwbouwverbod vragen. Ook kan een overweging zijn dat het werkzaam zijn van de corporatie in meer regio's wenselijk is omdat anders in een bepaalde regio een monopoliepositie zou ontstaan. Die ontheffing geldt vervolgens voor alle gemeenten in de regio. Uit de onderbouwing bij het verzoek zal de noodzaak van de ontheffing moeten blijken. Van een ontheffing kan pas sprake zijn nadat regio's zijn vastgesteld.

Tijdpad

Per 1 juli 2016 moeten alle verzoeken om erkenning als regio zijn ingediend. Het tijdpad ziet er als volgt uit:

- September 2015: Rijk stelt informatie beschikbaar waarmee inzicht wordt gegeven in onder meer verhuispatronen tussen gemeenten.
- Najaar 2015: Publicatie definitieve procedure voor verzoeken.
- 1 januari 2016: Opening digitaal loket voor indienen verzoeken.
- Januari – juni 2016: De minister voor W&R beoordeelt verzoeken.
- Juli 2016: (eventueel) vaststelling bij AMvB van regio's.

Meer informatie

Voor meer informatie omtrent de regio-indeling en andere thema's van de Woningwet kunt u terecht op www.woningwet2015.nl. Op deze site zal dit najaar de definitieve procedure omtrent het verzoek tot vaststelling van een regio en een eventueel verzoek tot ontheffing verschijnen. Daarnaast wordt verwezen naar de handreiking die Aedes over de regio-indeling op haar website (www.aedes.nl) heeft geplaatst onder 'Dossiers' en vervolgens 'Woningwet in de praktijk'.

Deze brochure is een uitgave van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag
T 1400 (ma t/m vrij 8.00 – 20.00 uur)

Juli 2015 | 86144