

De tekortkoming van samenhang op basis van enkel absolute verhuisstromen is dat de grote gemeenten vaak zwaarder wegen dan de kleine gemeenten. Zo is het logisch dat het aantal vestigers vanuit Groningen groter is dan vanuit een kleine gemeente, simpelweg omdat in absolute zin meer mensen vertrekken uit Groningen. Om een breder beeld te schetsen van de samenhang op basis van verhuisstromen hebben we naast absolute verhuisbewegingen ook relatieve verhuisbewegingen in kaart gebracht. We kijken hiervoor naar het aandeel van de vertrekstroom uit een gemeente dat zich vestigt in een andere gemeente. Hiermee hebben we de sterkte van de verhuisrelatie tussen gemeenten gecorrigeerd voor de gemeentegrootte en daarmee voor het verschil in de omvang van de verhuisstromen.

We nemen aan dat er sprake is van een sterke verhuisrelatie wanneer het aandeel vestigers in de vestigingsgemeente x afkomstig uit de vertreksgemeente y, groter is dan 5% van het totale vertrek uit vertreksgemeente y.

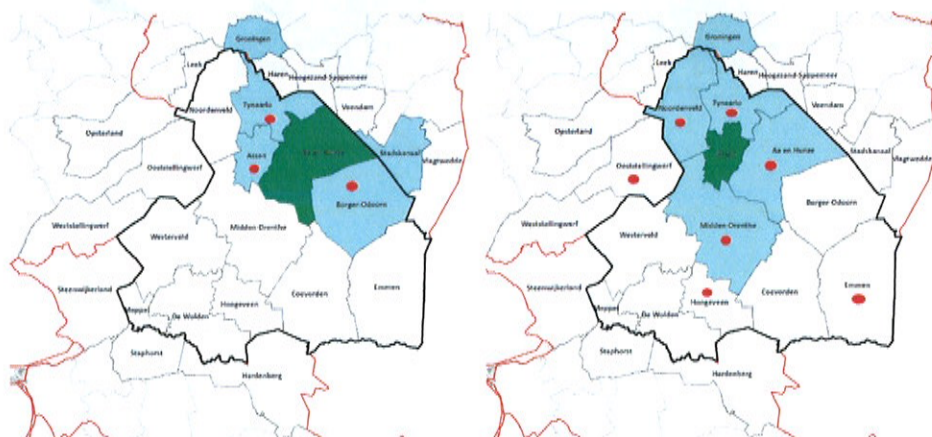
Ter illustratie: samenhangende woningmarktgebieden op basis van relatieve verhuisstromen

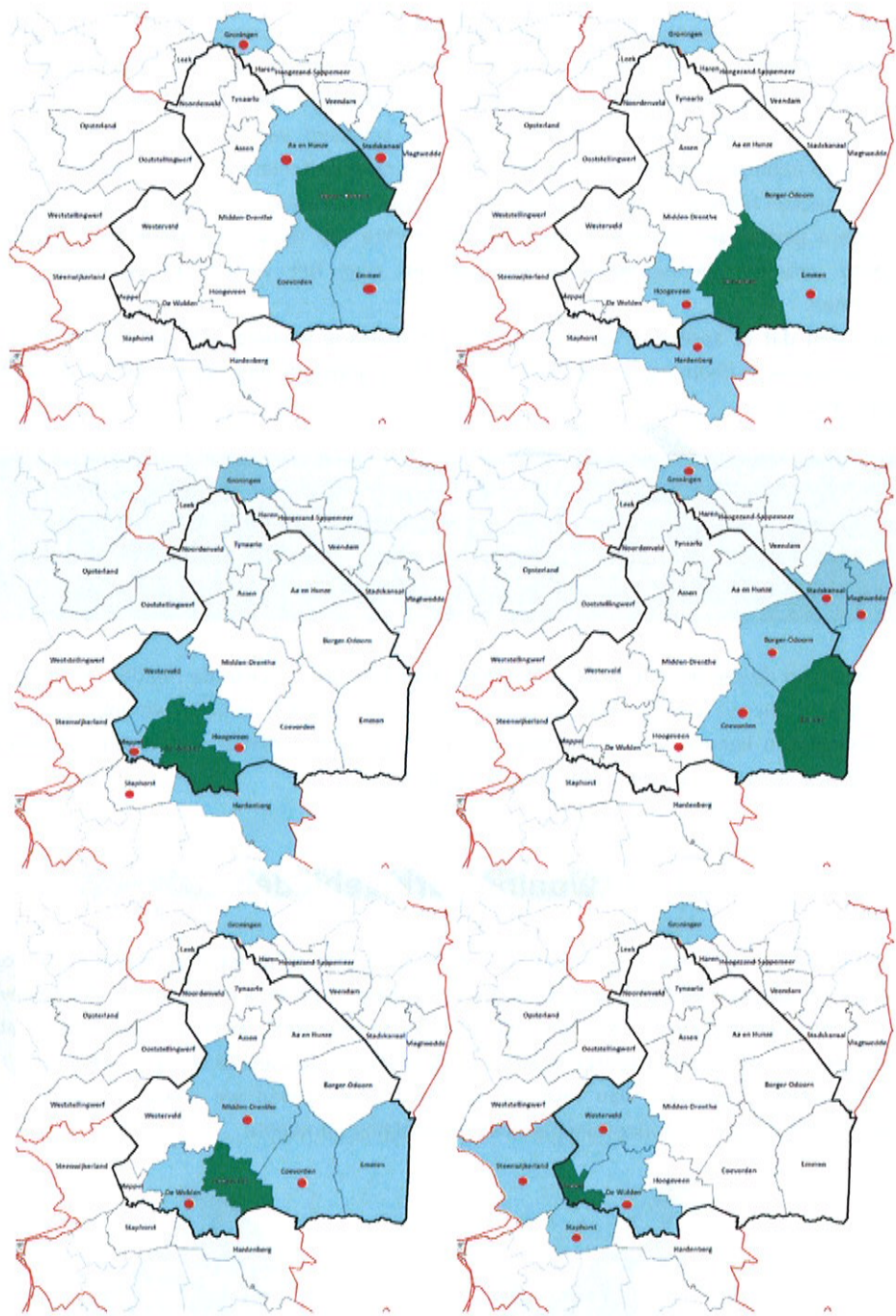
In de periode 2009-2014 vestigden zich in de gemeente Emmen 1.260 personen afkomstig uit Borger-Odoorn. Het totale vertrek uit Borger-Odoorn bedroeg in dezelfde periode 6.555 personen. Dat betekent dat 19% van de vertrekkers uit Borger-Odoorn is verhuisd naar Emmen. Dit aandeel is groter dan 5% en betekent dat sprake is van een sterke verhuisrelatie.

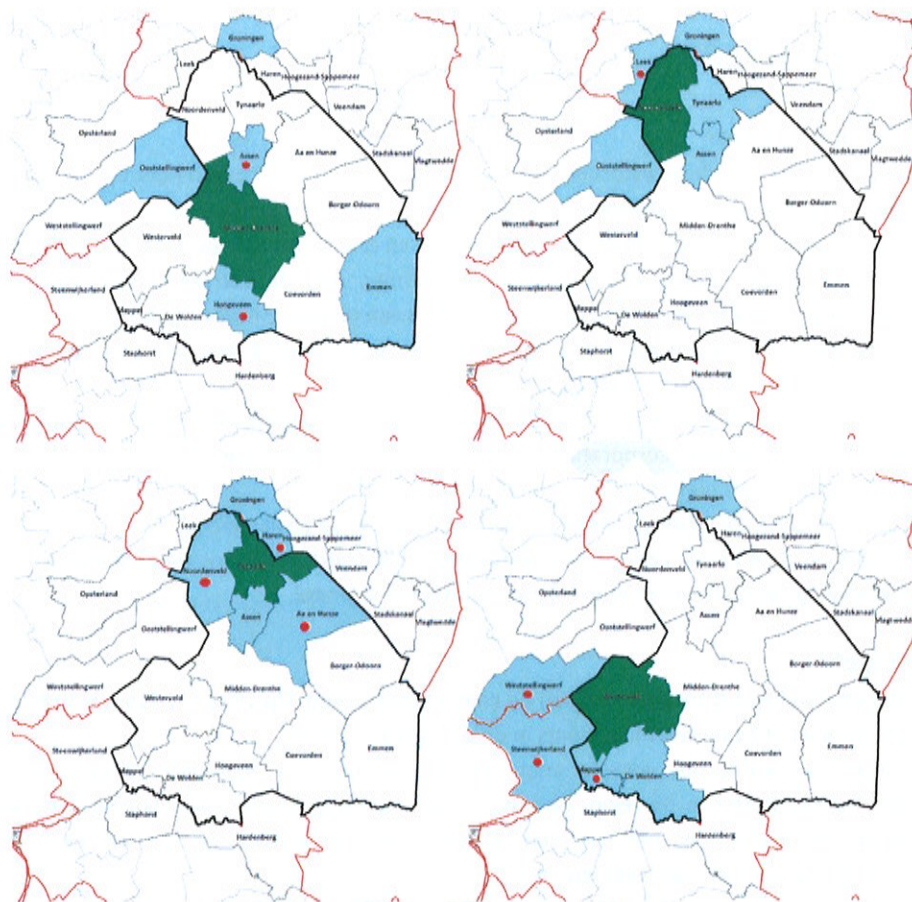
Per gemeente zijn de samenhangende woningmarktgebieden op basis van de relatieve verhuisstromen in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat elke gemeente het centrum is van haar eigen woningmarktgebied. De Drentse gemeenten kennen vooral een sterke onderlinge verhuisrelatie met de buurgemeenten en vormen hiermee samenhangende woningmarktgebieden.

4.2 Samenhangende woningmarktgebieden

De onderstaande figuren bieden een weergave van de samenhangende woningmarktgebieden op basis van absolute en relatieve verhuisbewegingen. De vestigingsgemeente is in het groen weergegeven. De lichtblauwe gemeenten geven de top vijf herkomstgemeenten weer op basis van absolute verhuisstromen. Dit zijn de gemeenten waaruit in absolute zin de meeste vestigers afkomstig zijn. De sterke verhuisrelaties op basis van relatieve verhuisstromen geven we weer met een rode stip. Doorgaans zijn dit de directe buurgemeenten van de vestigingsgemeente.







De figuren tonen dat de samenhang tussen gemeenten op basis van migratierelaties zich vooral concentreert op de direct aangrenzende gemeenten. Baseren we de regio-indeling op migratierelaties, dan betekent het dat, ongeacht de afbakening, in alle gevallen bestaande relaties worden doorsneden. We kunnen niet concluderen dat er sprake is van een samenhangend woningmarktgebied, omdat elke gemeente het centrum vormt van haar eigen woningmarktgebied.

Ter illustratie: een regio-indeling op basis van verhuisrelaties

Uit de verkenning van bestaande verhuisrelaties kunnen we concluderen dat de gemeente Westerveld een sterke verhuisrelatie kent met de gemeente Weststellingwerf, zowel in absolute als relatieve zin. Uitgaande van samenhang op basis van verhuisrelaties zou de Friese gemeente in theorie tot de regio moeten behoren. Op haar beurt heeft Weststellingwerf sterke verhuisrelaties met Heerenveen en Steenwijkerland. Heerenveen heeft sterke verhuisrelaties met De Frieze Meren en Opsterland. Dit toont aan dat een regio-indeling op basis van woningmarktgebieden, vastgesteld aan de hand van verhuisrelaties, altijd leidt tot het doorkruisen van bestaande woningmarktgebieden.

Het feit dat het gros van de verhuisbewegingen zich concentreert binnen Drenthe of haar randgemeenten pleit in ieder geval voor het minimaal behouden van Drenthe als één woningmarktregio. Waar mogelijk is het wenselijk te beschouwen of de grensgemeenten hieraan kunnen worden toegevoegd. Friesland heeft nadrukkelijk aangegeven zichzelf te beschouwen als één woningmarktregio. Voor Groningen en Overijssel moet dit nader verkend worden.

5 Het proces

Totstandkoming voorstel

Bij de totstandkoming van dit voorstel hebben we nauw overleg gevoerd met de betrokken partijen:

- Het onderzoek is uitgevoerd onder regie van de projectgroep, met daarin een vertegenwoordiging van de Drentse gemeenten en drie regionaal opererende corporaties.
- In februari zijn telefonische interviews afgenomen met de betrokken bestuurders van de Drentse gemeenten en de directeur-bestuurders van de Drentse woningcorporaties.
- Aanvullend hierop zijn gesprekken gevoerd met de Vereniging van Groninger Gemeenten en een aantal gemeenten in de Regio Zwolle.
- Op donderdag 25 februari 2016 is een bestuurlijke discussiebijeenkomst georganiseerd voor de Drentse gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen. De Vereniging van Groninger Gemeenten heeft hieraan deelgenomen.
- Op 15 maart 2016 is het conceptvoorstel besproken in de projectgroep.
- Op 8 april 2016 hebben de portefeuillehouders in het portefeuillehoudersoverleg van de Vereniging Drentse Gemeenten ingestemd met het voorstel.

Vervolgstappen

- Het voorstel wordt toegestuurd aan de gemeentebesturen. Op 19 april 2016 (en anders uiterlijk 26 april) vindt besluitvorming plaats in de colleges van B&W.
- Begin mei wordt het voorstel met het verzoek om een zienswijze toegestuurd aan de woningcorporaties in de regio, de huurdersbelangenorganisaties, aan woningcorporaties van buiten de regio met bezit in een of meer Drentse gemeenten en aan de gemeenten Steenwijkerland en Ooststellingwerf.
- Bij het verzoek tot zienswijzen wordt partijen nadrukkelijk gevraagd hier binnen drie weken op te reageren.
- Eind mei bespreekt de projectgroep de zienswijzen en stelt eventueel een zienswijzennota op voor het portefeuillehoudersoverleg van de VDG.
- De portefeuillehouders Wonen bespreken de zienswijzen en de eventuele zienswijzennota in een ingelast portefeuillehoudersoverleg. De portefeuillehouders besluiten of zij aanleiding zien het voorstel naar aanleiding van de zienswijzen aan te passen.
- Finale besluitvorming over het voorstel in de colleges van B&W vindt plaats uiterlijk eind juni 2016 waarna het voorstel vóór **1 juli 2016** wordt toegestuurd aan de minister.

Voorstel Woningmarktregio Zwolle – Stedendriehoek, concept 21 april 2016

Doel en context

De herziene Woningwet beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Vanaf 1 januari 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk en in samenspraak met corporaties een voorstel doen voor een woningmarktregio. Dat is een aaneengesloten gebied van meerdere gemeenten die samenhangen vanuit de woningmarkt en tezamen ten minste 100.000 huishoudens omvatten. Elke corporatie heeft straks één regio waarbinnen zij volledig werkzaam blijft. Daarbuiten mogen zij niet langer uitbreiden door woningen aan te kopen of nieuw te bouwen (met uitzondering van sloop/nieuwbouw). Van belang is ook dat in elke regio voldoende corporaties werkzaam blijven om nu en straks een passende bijdrage te leveren aan de wettelijke sociale taken.

Samenhangende woningmarktregio

Regio Zwolle is een samenwerkingsverband van 20 gemeenten. Regio Stedendriehoek is een samenwerkingsverband van 7 gemeenten en heeft haar woonruimteverdeling georganiseerd met de corporaties van 6 gemeenten in de Stedendriehoek. De Regiotool is een instrument om te bepalen of er sprake is van een samenhangende woningmarkt. Daarbij worden verhuisrelaties en corporatiebezit meegenomen in de afweging. Op basis van de regiotool kan hiermee worden bepaald dat de verhuisbewegingen tussen gemeenten is vastgelegd op een percentage van 37%. De regio omvat 22 gemeenten en 35 corporaties.

Er zijn belangrijke samenwerkingsverbanden tussen beide regio's: de Regionale Woonagenda Stedendriehoek en de Woonafspraken West-Overijssel worden met elkaar uitgewisseld. Een aantal gemeenten vormt een schakel tussen beide regio's op basis van hun ligging (Deventer, Heerde, Hattem, Raalte en Olst-Wijhe). Zie ook eerdere aanvraag voor zienswijzen van de Stedendriehoek.

Opmerkingen bij het voorstel:

- *Het voorstel is opgesteld vanuit de wens van gemeenten in beide regio's om een gezamenlijke woningmarktregio te vormen voor de regio Zwolle – Stedendriehoek*
- *Stedendriehoek heeft aanvankelijk gekozen voor een beperkte regio, maar gelet op de dwarsverbanden en de moeilijke positie van de gemeenten Hattem, Heerde, Olst-Wijhe en Raalte wordt meerwaarde en belang van een grotere regio met Regio Zwolle gedeeld.*
- *De problematiek van grensgemeenten is ook benoemd in het concept voorstel van de Stedendriehoek op basis waarvan de aanvraag voor zienswijzen is ingediend: daarin is opgenomen dat Hattem, Olst-Wijhe en Raalte nog een voorbehoud hebben gemaakt.*
- *In de aanvraag is de grenspositie van Steenwijkerland benoemd waarbij Woonconcept geen meerderheidsbezit heeft in deze regio; voor Woonconcept wordt ontheffing gevraagd voor Steenwijkerland.*
- *De corporatie De Veste heeft in Ommen-Hardenberg een meerderheid van haar bezit, maar geeft voorkeur voor aansluiting op de regio Twente met Enschede (grootst woningvoorraad). Aan de minister wordt ook ontheffing gevraagd voor De Veste in Enschede.*
- *De grootste corporatie in Lochem is Viverion, maar Viverion heeft 68% van haar bezit in de gemeente Rijssen-Holten en Hof van Twente (Regio Twente). Voor Viverion wordt ontheffing overwogen.*
- *Primair criterium voor ontheffing is dat de volkshuisvesting in een bepaald gebied in gevaar komt. Eventuele aanvragen moeten goed onderbouwd worden, waarbij in elk geval een beeld van de volkshuisvestingsopgave gegeven moet worden en de vraag beantwoord moet worden of een andere corporatie in de regio de nieuwbouwopgave niet kan doen.*
- *De ontheffing dient te worden aangevraagd door de toegelaten instelling (corporatie). Het is ook mogelijk om in een later stadium ontheffing aan te vragen.*

AAN DE RADEN VAN BESTUUR VAN DE WONINGCORPORATIES DIE ACTIEF ZIJN IN DE REGIO ZWOLLE – STEDENDRIEHOEK

Geachte Raden van Bestuur,

De gemeenten in de regio Zwolle - Stedendriehoek hebben het voornemen om aan de Minister van Wonen en Rijksdienst voor te stellen om het gebied van de regio Zwolle – Stedendriehoek aan te wijzen als kernwerkgebied waarbinnen de woningcorporaties hun kerntaken mogen uitvoeren.

Wij zijn ons ervan bewust dat de regio Stedendriehoek ook een aanvraag voor zienswijzen heeft ingediend en daarmee overlapt met deze regio. In nauw overleg met de Stedendriehoek zijn wij er op uitgekomen dat dit gezamenlijk voorstel voor een regio Zwolle – Stedendriehoek meer recht doet aan oplossingen voor werkingsgebieden in grensgebieden en de bestaande samenwerkingsverbanden in deze regio kan versterken.

Hierbij verzoeken de gemeenten u hierover uw zienswijze kenbaar te maken. De overwegingen die tot hun voornemen hebben geleid treft u hieronder aan. Het voornemen betreft een verzoek in het kader van de Woningwet. Daarin is opgenomen dat een zienswijze moet worden gevraagd aan de corporaties die werkzaam zijn in het beoogde kernwerkgebied, en aan de gemeenten waarin de corporaties waarvoor de regio Zwolle – Stedendriehoek het kernwerkgebied wordt, ook bezit hebben. Te weten, de gemeenten: Assen, Enschede, Hoogeveen, Rijssen-Holten, Hof van Twente, Meppel, Oldebroek, Rheden en Terschelling.

Voorgesteld kernwerkgebied

De gemeenten van de regio's Zwolle en Stedendriehoek zijn met elkaar overeengekomen om, onder voorbehoud van instemming van de colleges van B&W van de betreffende gemeenten, aan de minister van Wonen en Rijksdienst voor te stellen het gebied van deze twee regio's aan te wijzen als kernwerkgebied. Dit gebied zal dan worden gevormd door de volgende gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Dalfsen, Deventer, Dronten, Epe, Hardenberg, Hattem, Heerde, Kampen, Lochem, Noordoostpolder, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Urk, Voorst, Zutphen, Zwartewaterland en Zwolle.

Toelichting

De Woningwet 2015 beoogt de schaal van woningcorporaties in overeenstemming te brengen met de schaal van het regionale woningmarkt kernwerkgebied. In de nieuwe woningwet mogen corporaties nog maar in één kernwerkgebied actief zijn. Dit betekent dat zij enkel in deze regio woningen op nieuwe locaties mogen bouwen of aankopen. Buiten de regio mogen corporaties nog wel hun huidige bezit beheren en is vervangende sloop/nieuwbouw op dezelfde grond toegestaan. Om deze regionale woningmarkt te definiëren kunnen gemeenten in de periode tussen 1 januari en 1 juli 2016 een voorstel doen aan de minister.

Aan de te vormen kernwerkgebieden stelt de wetgever twee eisen:

- een gebied moet uit ten minste twee gemeenten bestaan, een aaneengesloten gebied zijn en ten minste 100.000 huishoudens omvatten;
- er moet een zekere mate van samenhang zijn vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

Onderbouwing

De afgelopen maanden zijn in de regio's Zwolle, Noord Veluwe en Stedendriehoek verschillende mogelijkheden om te komen tot een kernwerkgebied voor corporaties onderzocht. Gekozen is in eerste instantie voor het samenvoegen van de regio's Zwolle en Noord Veluwe als beoogd kernwerkgebied. Na een bestuurlijk besluit van de regio Noord Veluwe om toch met de regio Amersfoort samen te gaan is gekeken naar andere belangrijke samenwerkende gemeenten en grenskwesties. Belangrijke overweging daarbij is het vormen van een samenhangend kernwerkgebied ten behoeve van voldoende positie en omvang van de woningcorporaties die in deze regio's actief zijn.

De wethouders Wonen van de regio Zwolle – Stedendriehoek zijn de mening toegedaan dat aansluiting van bij dit kernwerkgebied de voorkeur geniet. Aan dit voorstel is een intensieve gedachtewisseling tussen gemeenten en corporaties en tussen gemeenten onderling voorafgegaan.

Voor de gemeenten zijn verder van belang de (economische) samenwerkingsrelatie in de Regio Zwolle, de Regionale Woonvisie West-Overijssel, de Regionale Woonagenda Stedendriehoek en de onderlinge verhuisrelaties binnen en tussen deze gebieden. De regionale samenwerking in beide regio's overlappen elkaar en op andere verwante gebieden (zorgregio, arbeidsmarktregio, economische structuurversterking) hebben de gemeenten van beide regio's belang bij één samenhangend kernwerkgebied.

Grenskwesties

De keuze voor het beoogde kernwerkgebied leidt tot drie grenskwesties:

1. De corporatie Woonconcept heeft 26% van haar bezit in de Overijsselse gemeente Steenwijkerland en is de grootste corporatie in dit gebied. Woonconcept heeft daarnaast bezit in de Drentse gemeenten Meppel en Hogeveen. Steenwijkerland kiest voor aansluiting bij de (economische) regio Zwolle. Meppel heeft een nauwe woningmarktrelatie met de gemeente Steenwijkerland en maakt deel uit van de samenwerking binnen de economische regio Zwolle, maar kiest desondanks voor de vorming van een werkgebied met Drentse gemeenten. Hierdoor ontstaat er een moeilijke situatie voor de volkshuisvestingsopgave met Woonconcept in Steenwijkerland en met name de stad Steenwijk en omgeving. De minister wordt gevraagd oplossingsgericht mee te denken in deze kwestie en verzocht, indien mogelijk, een ontheffing te verlenen aan Woonconcept om gehoor te kunnen blijven geven aan de aanwezige volkshuisvestings- en investeringsopgave in Steenwijkerland.
2. De corporatie De Veste heeft in Ommen-Hardenberg een meerderheid van haar bezit (56%), maar geeft voorkeur voor aansluiting op een regio met Enschede. Ook voor De Veste wordt ontheffing overwogen om te kunnen blijven investeren in Enschede.
3. De corporatie Viverion heeft 61% van het corporatiebezit in de gemeente Lochem. 68% van haar bezit heeft Viverion echter in de gemeenten Rijssen-Holten en Hof van Twente (Regio Twente / Oost Nederland). Voor Viverion wordt ook overwogen om ontheffing aan te vragen.

Ondanks de gekozen pragmatische aanpak kunnen gemeenten aan de rand van de regio met 'grensproblemen' te maken krijgen. Zij kunnen bij het oppakken van hun volkshuisvestelijke opgave niet bouwen op alle woningcorporaties in hun directe omgeving. Woningcorporaties in buurgemeenten buiten de regio kunnen dan niet de noodzakelijke investeringen doen; of ze willen / kunnen of niet. Dit leidt tot suboptimale inzet van volkshuisvestelijk vermogen. Wij vragen de minister om voor grensgemeenten bij de herstellwetgeving een coulanceregeling op te nemen, die investeren kort over de grens mogelijk maakt.

Procedure

De portefeuillehouders Wonen van de gemeenten in de regio Zwolle – Stedendriehoek staan positief tegenover het conceptvoorstel. Uiteraard behoeft het definitieve voorstel instemming van de colleges van de gemeenten in het beoogde kernwerkgebied. Het definitieve voorstel wordt opgesteld met in acht neming van ingediende zienswijzen.

De mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze wordt door middel van dit schrijven geboden, gedurende zes weken. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens verwerkt in een zienswijzennota. De zienswijzennota wordt vervolgens samen met een concept van het definitieve voorstel ter besluitvorming voorgelegd aan de afzonderlijke colleges van de gemeenten in het kernwerkgebied. Daarna zal de aanvraag bij het ministerie worden ingediend.

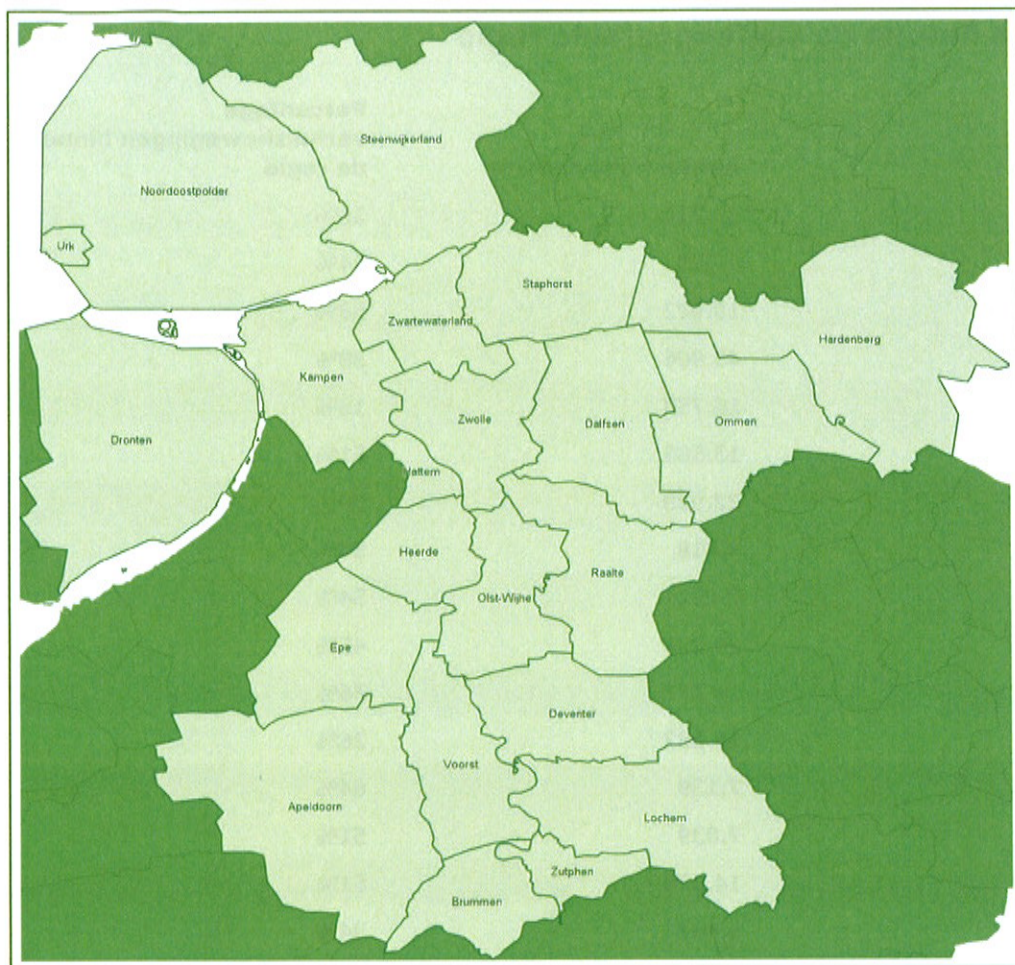
Voor de indiening van uw zienswijze heeft u officieel tot en met 2 juni de tijd.
In verband met de krappe planning voor de besluitvorming en het bestuurlijk overleg dat op 1 juni is georganiseerd, zou ik het zeer op prijs stellen als u uw zienswijze uiterlijk 26 mei indient.

U kunt uw zienswijze per email kenbaar te maken aan: n.de.vries@zwolle.nl. Voor vragen kunt u contact opnemen met Nicolien de Vries, telefoon 06 53690958.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw zienswijze met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Nicoliene de Vries
Projectleider Vorming Woningmarktregio Zwolle



Totaal aantal gemeenten in de samengestelde regio

22

Totaal aantal huishoudens in de samengestelde regio

405.875

Het percentage verhuisbewegingen tussen gemeenten binnen de samengestelde regio

37%

Totaal aantal corporaties in de samengestelde regio

35

Op de volgende pagina vindt u meer informatie over de geselecteerde gemeenten en de daar werkzame corporaties.

Overzicht van gemeenten binnen de samengestelde regio

Gemeente	Aantal huishoudens	Percentage verhuisbewegingen binnen de regio
Apeldoorn	69.017	29%
Brummen	9.059	44%
Dalfsen	10.922	58%
Deventer	43.906	38%
Dronten	16.757	16%
Epe	13.583	51%
Hardenberg	22.988	30%
Hatterr	4.818	54%
Heerde	7.482	54%
Kampen	20.374	45%
Lochem	14.172	36%
Noordoostpolder	18.687	26%
Olst-Wijhe	7.139	64%
Ommen	7.039	51%
Raalte	14.876	51%
Staphorst	5.482	34%
Steenwijkerland	18.618	24%
Urk	5.754	47%
Voorst	9.616	65%
Zutphen	21.263	38%
Zwartewaterland	8.143	55%
Zwolle	56.180	33%

Overzicht van werkzame corporaties binnen de samengestelde regio

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
Stichting Woonbedrijf Iederl	13.782	100%	12%
Stichting deltaWonen	12.439	89%	11%
Woningstichting De Goede Woning	7.653	100%	7%
Woningstichting SWZ	7.206	100%	6%
Woonstichting Triada	6.489	100%	6%
Woningstichting SallandWonen	5.612	100%	5%
de Woonmensen/SJA	5.440	100%	5%
One Huize			

Ons huis , Woningstichting	5.019	100%	4%
Mercatus	4.802	100%	4%
Stichting Oost Flevoland Woondiensten	4.777	100%	4%
Rentree	3.660	100%	3%
Woningstichting Beter Wonen Vechtdal	3.497	100%	3%
Woningstichting de Veste	3.480	56%	3%
Stichting Wetland Wonen Groep	3.393	100%	3%
Stichting IJsseldal Wonen	3.164	100%	3%
Stichting Woonconcept	3.127	26%	3%
Stichting Woonzorg Nederland	3.016	7%	3%
Woningstichting Openbaar Belang	2.610	100%	2%
stichting Sprengenland Wonen	2.590	98%	2%
Woonstichting VechtHorst	2.213	100%	2%
Stichting Viverion	1.740	32%	2%
Stichting Habion	1.540	16%	1%
Woningstichting Brummen	1.531	100%	1%
Stichting Mooiland	1.195	5%	1%
Stichting Beter Wonen	1.101	100%	1%
Woonstichting De Marken	996	100%	1%
Christelijke Woonstichting Patrimonium	885	100%	1%
Stichting Woningbedrijf Warnsveld	650	100%	1%
Woningstichting De Woonplaats	508	3%	0%
DUWO	501	2%	0%
Omnia Wonen	381	5%	0%
Stichting Vestia Groep	324	0%	0%
Wooninvesteringsfonds	185	6%	0%
Stichting Studenten Huisvesting	166	2%	0%
Woningbouwvereniging Gelderland	6	3%	0%



Aan de colleges van B&W van de
Drentse en Groningse gemeenten
p/a Gemeente Emmen
Mevrouw P.A. Mulder
Postbus 30001
7800 RA Emmen

Ons kenmerk
2016-0011536

Onderwerp
Zienswijze woningmarktregio Groningen
& Drenthe

Datum
19 mei 2016

Behandeld door : Geert Kruize
Telefoonnummer : 088-61 62 363

Geachte mevrouw Mulder,

Met deze brief geven wij onze zienswijze op het voorstel van de gezamenlijke gemeenten in Groningen en Drenthe voor de vorming van een woningmarktregio.

Wij waarderen de zorgvuldige wijze waarop het voorstel tot stand is gekomen en de gelegenheid die ons geboden is om onze inbreng te leveren op het advies aan de Colleges. Het feit dat u ook huurdersorganisaties heeft uitgenodigd om mee te praten, benadrukt het belang dat u hecht aan een zorgvuldige opbouw van uw voorstel aan de minister.

Wij betreuren het dat, ondanks de zorgvuldige voorbereiding, de breed gedragen voorkeursvariant voor een regio, bestaande uit de provincies Groningen, Drenthe en een deel van Overijssel, niet heeft geleid tot een voorstel aan de minister. Helaas heeft de gemeente Zwolle het bestuurlijke overleg voor deze variant met de gemeenten Meppel, Steenwijkerland en Hogeveen op het laatste moment afgezegd omdat de uitgangspunten voor de indeling in Overijssel zodanig vastlagen dat een bestuurlijk overleg hierover geen zin had.

De nu gekozen variant heeft voor Woonconcept tot gevolg dat ons werkgebied zich in twee regio's gaat bevinden en dat wij in de gemeente Steenwijkerland een beherende corporatie worden. Dit maakt realisatie van de volkshuisvestelijke opgave door de gemeente Steenwijkerland moeilijker en het beperkt de bijdrage die Woonconcept daar aan kan leveren. Van alle sociale huurwoningen in deze gemeente is 58% in bezit van Woonconcept. In de hoofdkern Steenwijk is zelfs ruim 80% in bezit van Woonconcept. Voor de komende jaren hebben we tot 2022 de bouw van 79 sociale verhuureenheden gepland. De realisatie hiervan komt, bij de nu voorgestelde indeling, onder druk te staan voor zover er geen sprake is van vervangende nieuwbouw. Voor de hoofdkern Steenwijk is Woonconcept momenteel de enige investerende corporatie.



In een deel van Steenwijk zullen we op termijn overgaan tot sloop en vervanging van een substantieel aantal verouderde beneden-/bovenwoningen. We zullen op deze locaties niet dezelfde aantallen kunnen terugbouwen.

Dit betekent dat de omvang van onze voorraad afneemt als we niet kunnen investeren in nieuwe uitleggebieden. Zoals al gezegd is Woonconcept voor de hoofdkern Steenwijk momenteel de enige investerende corporatie. We delen, zowel met het gemeentebestuur als met de huurdersorganisatie, een lange historie van constructieve samenwerking.

Daarom vragen wij u om, in uw voorstel aan de minister, aandacht te vragen voor het nadelige effect van de voorgestelde variant ten opzichte van de voorkeursvariant. Daarnaast verzoeken wij u om op voorhand uw steun uit te spreken voor een eventuele ontheffingsaanvraag om te kunnen blijven investeren in de gemeente Steenwijkerland.

Met vriendelijke groet,

Nicole Peeters,
directeur-bestuurder



Aan de colleges van B&W van de gemeenten
in de regio Zwolle en stedendriehoek
p/a gemeente Zwolle
Mevrouw N. de Vries
Postbus 10007
8000GA Zwolle

Ons kenmerk
2016-0011538

Onderwerp
Zienswijze woningmarktregio Zwolle &
Stedendriehoek

Datum
19 mei 2016

Behandeld door : Geert Kruize
Telefoonnummer : 088-61 62 363

Geachte mevrouw De Vries,

Met deze brief geven wij onze zienswijze op het voorstel, van de gemeenten in de regio Zwolle en de stedendriehoek, voor de vorming van een woningmarktregio.

In uw verzoek tot het geven van een zienswijze vermeldt u dat, voorafgaand aan het voorliggende voorstel, sprake is geweest van een intensieve gedachtewisseling tussen gemeenten en corporaties en tussen gemeenten onderling. Wij herkennen ons hier niet in omdat er, afgezien van één enkele procedurele bijeenkomst in het provinciehuis van Overijssel op 25 februari, nooit sprake is geweest van een brede gedachtewisseling in welke vorm ook. Integendeel, het bestuurlijke overleg tussen de gemeenten Meppel, Zwolle, Hoogeveen en Steenwijkerland over dit onderwerp, om samen de mogelijkheden van een grote woningmarktregio te verkennen, is op het laatste moment door de gemeente Zwolle afgezegd. Dat betreuren wij omdat er ons inziens een voorstel ligt dat voor alle betrokken partijen meer kansen biedt voor het invullen van de volkshuisvestelijke opgave.

Uw voorstel betekent voor Woonconcept dat ons werkgebied zich nu in twee woningmarktregio's gaat bevinden en wij in de gemeente Steenwijkerland een beherende corporatie worden. Dit maakt realisatie van de volkshuisvestelijke opgave door de gemeente Steenwijkerland moeilijker en het beperkt de bijdrage die Woonconcept daar aan kan leveren. Van alle sociale huurwoningen in deze gemeente is 58% in bezit van Woonconcept en is de overige 42% verdeeld over vijf andere corporaties. In de hoofdkern Steenwijk is zelfs ruim 80% in bezit van Woonconcept. Voor de komende jaren hebben we tot 2022 de bouw van 79 sociale verhuureenheden gepland. De realisatie hiervan komt, bij de nu voorgestelde indeling, onder druk te staan voor zover geen sprake is van vervangende nieuwbouw. In een deel van Steenwijk zullen we op termijn overgaan tot sloop en vervanging van een substantieel aantal verouderde beneden/bovenwoningen. We zullen op deze locaties niet dezelfde aantallen kunnen terugbouwen.

Dit betekent dat de omvang van onze voorraad afneemt wanneer we niet kunnen investeren in nieuwe uitleggebieden. Voor de hoofdkern Steenwijk is Woonconcept momenteel de enige investerende corporatie. We delen, zowel met het gemeentebestuur als met de huurdersorganisatie, een lange historie van constructieve samenwerking die door uw voorstel onder druk komt te staan.

Samengevat kunnen wij niet anders dan vaststellen:

- dat de door u geschetste intensieve gedachtewisseling door ons niet is ervaren;
- dat de afspraak voor een intensieve gedachtewisseling op initiatief van de gemeenten Meppel, Hoogeveen en Steenwijkerland, door de gemeente Zwolle op het laatste moment is afgezegd;
- dat hierdoor een eigen oplossing voor de door u geschetste "grensproblemen" is geblokkeerd en u de oplossing overlaat aan de minister;
- dat de voorgestelde regio de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente Steenwijkerland bemoeilijkt evenals de bijdrage van Woonconcept daaraan.

Daarom vragen wij u om in uw voorstel aan de minister aandacht te vragen voor het nadelige effect van de voorgestelde variant voor de gemeente Steenwijkerland en Woonconcept en verzoeken wij u, om op voorhand, uw steun uit te spreken voor een eventuele ontheffingsaanvraag om te kunnen blijven investeren in de gemeente Steenwijkerland.

Met betrekking tot de procedure geeft u aan alle zienswijzen te verwerken in één zienswijzennota die u ter besluitvorming voorlegt aan de respectievelijke colleges. Wij hechten eraan dat u overeenkomstig de wet, niet alleen uw zienswijzennota ter besluitvorming voorlegt, maar dat u daar als bijlage ook alle ingediende zienswijzen aan toevoegt. Van uw voorstel en de door u opgestelde zienswijzennota ontvangen wij graag een kopie.

Met vriendelijke groet,



Nicole Peeters,
directeur-bestuurder