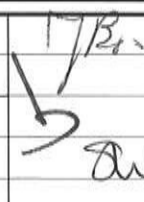


AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		//
		Datum vergadering:		31-05-2016
		Hamer-/besprekstuk		Hamerstuk
Onderwerp:	Zienswijze woningmarktregio Groningen-Drenthe			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	1. kennis te nemen van de vorming van woningmarktregio's Zwolle-Stedendriehoek, Groningen-Drenthe en Noord-Veluwe-Amersfoort; 2. in te stemmen met het verzenden van de Steenwijkerlandse zienswijze op de woningmarktregio Groningen-Drenthe.			
Financiële consequenties	Kosten:	n.v.t.		
	Dekking	n.v.t.		
Samenvatting:	De Woningwet 2015 bevat nieuwe bepalingen over het werkgebied van de woningcorporaties. Tussen 1 januari en 1 juli 2016 kunnen gemeenten, in samenspraak met woningcorporaties, een voorstel doen voor een woningmarktregio. Betrokken gemeenten en woningcorporaties wordt gevraagd een zienswijze te leveren op woningmarktregio's waarbij zij betrokkenheid hebben. Een zienswijze van Steenwijkerland op de woningmarktregio Groningen-Drenthe wordt gevraagd vanwege Woonconcept, die bezit heeft buiten deze woningmarktregio, namelijk in Steenwijkerland.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: 1. Concept brief Zienswijze Woningmarktregio Groningen-Drenthe, 2. Voorstellen regio-indeling werkgebieden Drentse en Groningse gemeenten en begeleidende brief, 3. Concept voorstel woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek, 4. Zienswijzen Woonconcept.			
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	31-05-2016		31-05-2016
	Raadscommissie			
	Raad	t.k.v.		
Vorbereid met:	regie overleg Steenwijkerland, woningcorporaties, gemeenten regio Zwolle, gemeenten West-Overijssel			
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
Programma:	Niet van toepassing			
Parafen:	Medewerker	Jenny Botter	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Dedden	paraaf	
Besluit B&W:				

Inleiding

De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Tussen 1 januari en 1 juli 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk een voorstel voor de minister uitwerken voor een woningmarktregio. De woningmarkt bestaat uit meerdere gemeenten met een samenhangende woningmarktregio die samen ten minste 100.000 huishoudens bevatten. Corporaties worden ingedeeld in de woningmarktregio waar ze het merendeel van hun bezit hebben en mogen het bezit dat ze eventueel buiten deze regio hebben alleen nog beheren of transformeren. Buiten hun regio mogen zij niet langer uitbreiden of nieuw bouwen.

De afgelopen periode zijn in versneld tempo woningmarktregio's gevormd. Dit had de nodige dynamiek tot gevolg. Verschillende opties en varianten zijn afgewogen en vervolgens soms weer verworpen. Zo is er een variant 'Noord-Nederland' besproken met Friesland/Groningen/Drenthe, een variant Noord-Veluwe/regio Zwolle en een variant Groningen/Drenthe/regio Zwolle.

De uitkomsten voor woningmarktregio's in de omgeving van Steenwijkerland zijn op dit moment: 1) een woningmarktregio Friesland, 2) een woningmarktregio Groningen-Drenthe, 3) een woningmarktregio regio Zwolle-Stedendriehoek, 4) een woningmarktregio Noord-Veluwe-Amersfoort. Woonconcept valt binnen de woningmarktregio Groningen-Drenthe, Wetland Wonen Groep binnen de regio Zwolle-Stedendriehoek en Omnia Wonen binnen de regio Noord-Veluwe-Amersfoort.

Op dit moment worden voor al deze regio's zienswijzen aangevraagd bij gemeenten en woningcorporaties waarvoor de vorming van deze regio's gevolgen hebben voor het bezit van woningcorporaties of de huisvestingsopgave van gemeenten. Deze zienswijzen dienen voor 2 juni te worden aangeleverd om voor 1 juli nog besluitvorming van de colleges te realiseren alvorens de voorstellen bij de minister aan te kunnen leveren.

De zienswijze van Steenwijkerland op de woningmarktregio Groningen-Drenthe wordt gevraagd omdat Woonconcept met haar bezit in Meppel, Hogeveen en Steenwijkerland, meerderheidsbezit heeft in de woningmarktregio Groningen-Drenthe en daardoor binnen deze woningmarktregio valt. Omdat Steenwijkerland binnen een andere woningmarktregio valt, namelijk de regio Zwolle-Stedendriehoek, kan Woonconcept niet langer uitbreiden of investeren in nieuwbouw in Steenwijkerland, waardoor er in de stad Steenwijk en omgeving een problematische situatie ontstaat wat betreft de huisvestingsopgave. Ook voor Omnia Wonen geldt dat zij meerderheidsbezit hebben in een andere regio en in Steenwijkerland haar bezit alleen nog kan beheren. Omdat het in het geval van Omnia Wonen echter om een beperkt woningbezit gaat, zullen wij geen zienswijze indienen op de woningmarktregio Noord-Veluwe-Amersfoort.

Argumenten

- Steenwijkerland heeft zich aangesloten bij de woningmarktregio 'regio Zwolle-Stedendriehoek' vanwege de samenwerkingsrelatie die er al zijn op het gebied van economie, arbeidsmarkt en zorg. De woningmarkt kan hiervan niet los worden gezien;
- Woonconcept is voornemens een ontheffingsverzoek bij de minister in te dienen voor haar bezit in Steenwijkerland, zodat toch kan blijven worden geïnvesteerd in Steenwijkerland. Een dergelijke ontheffing wordt niet snel afgegeven, maar is in het geval van Woonconcept/Steenwijkerland mogelijk toch kansrijk, omdat de knelpunten in ons gebied in werkbijeenkomsten met VNG/Aedes en ministerie breed zijn uitgemeten en onderkend. Binnen Nederland werden er 7 gevallen onderkend met 'onoplosbare knelpunten', waaronder in Steenwijkerland;
- In het geval dat de minister geen ontheffing afgeeft aan Woonconcept, dient naar andere mogelijkheden te worden gezocht om de huisvestingsopgave in Steenwijk en omgeving in te vullen. Daarover dient dan in gesprek te worden gegaan met andere woningcorporaties uit de woningmarktregio regio Zwolle-Stedendriehoek.

Kanttekeningen

- Vanuit de regio Zwolle was er de verwachting dat ook Meppel, Westerveld en de Wolden zich zouden aansluiten bij de woningmarktregio met regio Zwolle. Zij zijn immers ook onderdeel van de economische regio Zwolle. In dat geval had Woonconcept, met haar bezit in Meppel en Steenwijkerland, meerderheidsbezit gehad in de regio Zwolle en diensgevolge binnen de woningmarktregio van regio Zwolle terecht gekomen. Hoogeveen was dan buiten de woningmarktregio komen te vallen, waardoor Woonconcept voor Hoogeveen een ontheffing had kunnen aanvragen. De Drentse gemeenten hebben echter gemeend andere keuzes te moeten maken.

Duurzaamheid en "social return"

N.v.t.

Financiële toelichting

N.v.t.

Communicatietraject en openbaarheid

Het zienswijzentraject loopt tot 2 juni en de informatie hierover is openbaar. Nieuwswaarde voor de inwoners van Steenwijkerland is echter beperkt. Een kopie van de zienswijze op de woningmarktregio Groningen-Drenthe wordt verstuurd aan de woningcorporaties. Er wordt een B&W voorstel voorbereid over de besluitvorming voor de woningmarktregio regio Zwolle-Stedendriehoek voor 14 juni a.s. Daarvoor wordt een persbericht opgesteld.

Uitvoering en planning

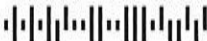
Tot 2 juni a.s. kunnen zienswijzen voor de woningmarktregio's worden aangeleverd. Op 14 juni a.s.: voorstel woningmarktregio regio Zwolle-Stedendriehoek in B&W. Voor 1 juli a.s.: ondertekend voorstel, inclusief zienswijzen aanleveren bij minister. Er is op dit moment nog geen datum bekend wanneer de minister gaat besluiten over de voorstellen voor woningmarktregio's. Nadat de regio's zijn vastgesteld kunnen woningcorporaties eventueel een ontheffing aanvragen.

Inkoop-en aanbestedingsprocedure

N.v.t.

Bijlagen

1. Conceptbrief Zienswijze Woningmarktregio Groningen-Drenthe
2. Voorstel regio-indeling Drentse en Groningse gemeenten met begeleidende brief
3. Conceptvoorstel woningmarktregio regio Zwolle-Stedendriehoek
4. Zienswijzen Woonconcept op woningmarktregio's Groningen-Drenthe en regio Zwolle-Stedendriehoek

Colleges van B&W van de Drentse en Groningse
gemeenten
p/a gemeente Emmen, mevrouw P.A. Mulder
Postbus 30.001
7800RA Emmen


behandeld door Jenny Botter
afdeling REO
telefoon 06-31775869
Zaaknummer 199675
uw kenmerk 16.038141
bijlagen

Steenwijk
(verzendsdatum)

24 mei 2016

Onderwerp

Zienswijze woningmarktregio Groningen-Drenthe

Geachte mevrouw Mulder,

Met deze brief willen wij gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze aan te leveren op de vorming van een woningmarktregio Groningen-Drenthe. Wij werden hiertoe uitgenodigd in uw brief van 28 april jl.

De Woningwet 2015 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 woningcorporaties een voorstel doen voor een woningmarktregio. Dit voorstel dient voor 1 juli 2016 te worden ingediend bij de minister.

De gemeente Steenwijkerland heeft in de afgelopen periode voor het vormen van een woningmarktregio de aansluiting gezocht bij de regio Zwolle, waar in een later stadium de Stedendriehoek aan is toegevoegd. Voor Steenwijkerland is aansluiting bij de regio Zwolle de meest logische, gezien de bestaande samenwerkingsrelaties op het gebied van economie, arbeidsmarkt en zorg, waar in onze optiek de woningmarkt niet los van kan worden gezien. In het Samenwerkingsverband regio Zwolle nemen, naast Overijsselse gemeenten, ook gemeenten uit andere provincies deel, zoals Noordoostpolder (Flevoland) en Meppel, Westerveld en de Wolden (Drenthe). De Drentse gemeenten hebben aangegeven zich niet aan te sluiten bij de woningmarktregio Zwolle, maar te kiezen voor de woningmarktregio Groningen-Drenthe. Vanuit de regio Groningen-Drenthe is contact gezocht met de regio Zwolle om als mogelijke optie een woningmarktregio Groningen-Drenthe-regio Zwolle te onderzoeken. Het draagvlak voor een woningmarktregio van deze omvang was echter binnen de regio Zwolle te gering, waardoor dit niet is doorgezet.

Steenwijkerland heeft op dit moment drie woningcorporaties werkzaam op haar grote grondgebied met haar vele kernen, te weten Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen, met een bezit van in totaal ca. 5200 huurwoningen. Het bezit van Woonconcept is het grootst met ca. 3300 huurwoningen, Wetland Wonen Groep heeft ca. 1500 huurwoningen en Omnia Wonen ca. 380 huurwoningen in Steenwijkerland. Woonconcept en Omnia Wonen zijn

Adresgegevens

Postbus 162, 8330 AD Steenwijk • Vendelweg 1, Steenwijk • telefoon 14 0521 • fax (0521) 51 68 55
e-mail info@steenwijkerland.nl • www.steenwijkerland.nl • IBAN nummer NL19 BNGH 0285 0924 21

Gemeentelijke producten kunt u ook aanvragen via onze website

vooral actief in het noordoostelijk deel van de gemeente, in Steenwijk en omgeving, Wetland Wonen Groep vooral in de kernen in het zuidelijk deel van de gemeente.

Door de vorming van de woningmarktregio's als nieuwe werkgebieden voor woningcorporaties komt het kernwerkgebied van twee van de drie nu werkzame woningcorporaties in Steenwijkerland in andere woningmarktregio's te liggen. Woonconcept krijgt haar kernwerkgebied in de woningmarktregio Groningen-Drenthe en Omnia Wonen in de woningmarktregio Noord-Veluwe-Amersfoort. Dit betekent dat deze beide woningcorporaties vanaf dat moment hun bezit in Steenwijkerland alleen nog mogen beheren en herstructureren/transformeren, maar dat ze niet langer mogen uitbreiden/investeren in nieuwbouw. Dit levert voor onze gemeente problemen op voor de volkshuisvestelijke opgave vooral in en rond de stad Steenwijk, waar Woonconcept nu de belangrijkste investerende woningcorporatie is. Het woningmarktonderzoek dat recentelijk is uitgevoerd in Steenwijkerland geeft aan dat de huidige sociale huurwoningvoorraad naar verwachting niet toereikend is voor de komende 10 jaren en dat nog toevoeging nodig is. Woonconcept heeft voor deze periode ook nog toevoeging van nieuwe woningen gepland, hetgeen dus straks niet meer mogelijk zou zijn.

Wij willen u daarom verzoeken in uw voorstel aan de minister de nadelige gevolgen van het vormen van woningmarktregio's voor de rol van een woningcorporatie uit uw woningmarktregio, namelijk Woonconcept, bij de volkshuisvestelijke opgave buiten uw woningmarktregio, namelijk in Steenwijkerland, onder de aandacht te brengen. In het voorstel aan de minister voor de woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek vragen wij de minister oplossingsgericht mee te denken en een ontheffingsaanvraag van Woonconcept te honoreren om gehoor te kunnen blijven geven aan de aanwezige volkshuisvestingsopgave in en rond Steenwijk. Wij zouden het erg waarderen als dit ook zou kunnen worden opgenomen in uw voorstel aan de minister.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas



Vereniging Groninger Gemeenten



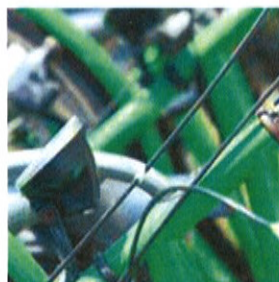
Regio-indeling werkgebieden woningcorporaties

Conceptvoorstel

22 april 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 22 april 2016

TITEL Regio-indeling werkgebieden woningcorporaties

ONDERTITEL Conceptvoorstel

OPDRACHTGEVER Vereniging Groninger Gemeenten

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Roy Nieuwenhuis

PROJECTNUMMER 7738.100

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

Woord vooraf	1
1 Brief aan de minister	2
2 Uitgangspunten	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Uitgangspunten voor de regio-indeling	3
2.3 Gezamenlijk oppakken van volkshuisvestelijke opgaven	4
2.4 Samenwerking	5
2.5 Borgen van lokale binding	6
2.6 Afstemmingsniveaus woningbouw handhaven	6
2.7 Voorstel	7
3 Woningcorporaties in Groningen	8
3.1 Werkgebieden	8
3.2 Investeringsruimte van de corporaties	9
4 Samenhang op basis van verhuisrelaties	13
4.1 Verhuizingen binnen Groningen	13
4.2 Samenhangende woningmarktgebieden	14
5 Het proces	16
Bijlage – Verhuisrelaties	17

Woord vooraf

[P.m.]

1 Brief aan de minister

Drenthe, 14 april 2016.

Geachte heer Blok,

De Woningwet 2015 bevat nieuwe bepalingen ten aanzien van het werkgebied van woningcorporaties. Deze bepalingen zijn bedoeld om de lokale verankering van woningcorporaties te versterken. U heeft besloten toepassing te geven aan artikel 41d en bij algemene maatregel van bestuur voor alle woningcorporaties in Nederland een regionaal werkgebied vast te stellen. Aan gemeenten heeft u gevraagd om voor 1 juli 2016 voorstellen te doen over de door hen gewenste regio-indeling, waarna u de indeling in regio's vaststelt.

De Groninger gemeenten hebben in gezamenlijkheid het initiatief genomen een voorstel uit te werken. Zij hebben een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van verschillende varianten van mogelijke regio-indelingen.

Vertrekpunt regio-indeling

Voorafgaand aan het uitvoeren van het onderzoek naar de meest wenselijke indeling van regionale werkgebieden van woningcorporaties hebben de portefeuillehouders wonen een aantal randvoorwaarden geformuleerd. Deze randvoorwaarden hebben we gebruikt om verschillende mogelijke indelingen te toetsen.

De Groninger gemeenten komen van daaruit tot een gezamenlijk voorstel voor het vaststellen van een woningmarktregio waartoe zij behoren. Daarbij zijn de volgende punten leidend geweest:

1. Wij kiezen voor een pragmatische insteek. Voor de Groninger gemeenten heeft een keuze voor een regio-indeling steeds ongewenste volkshuisvestelijke effecten. Werkgebieden dreigen gesplitst te worden, wat de lokale volkshuisvestelijke opgave potentieel frustreert. Door een ruime regio te kiezen, beperken we de negatieve effecten tot een minimum.
2. Desondanks zullen 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.
3. De voorgestelde regio-indeling heeft enkel tot doel om het werkgebied van woningcorporaties af te bakenen. Gemeenten gebruiken deze indeling niet voor andere doelen, om zo een bureaucratische 'gelaagdheid' te voorkomen. Wij gaan ervan uit dat ook vanuit het rijk de regio-indeling enkel bedoeld is voor de afbakening van het werkgebied van woningcorporaties. Mocht het rijk hier een andere betekenis aan geven, dan voelen wij ons niet meer gebonden aan deze indeling.

[Verdere uitwerking op basis van de definitief te maken keuze]

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van ...

2 Uitgangspunten

2.1 Inleiding

De Woningwet 2015 bevat nieuwe bepalingen ten aanzien van het werkgebied van woningcorporaties. Deze bepalingen zijn bedoeld om de lokale binding van woningcorporaties te versterken. De minister heeft besloten toepassing te geven aan artikel 41d en bij algemene maatregel van bestuur voor alle woningcorporaties in Nederland een regionaal werkgebied vast te stellen. Aan gemeenten is gevraagd om voor 1 juli 2016 voorstellen te doen over de door hen gewenste regio-indeling, waarna de minister de indeling in regio's vaststelt. Het aanwijzen van eventuele uitzonderingen of ontheffingen vindt niet gelijktijdig plaats met het aanwijzen van de regio's. Als een woningcorporatie aanleiding ziet om na vaststelling van haar regionale kernwerkgebied te investeren in een gemeente die niet tot haar kernwerkgebied behoort, kan de woningcorporatie daartoe een verzoek indienen bij de Autoriteit Woningcorporaties. Hiervoor moet worden aangetoond dat geen enkele woningcorporatie in de betreffende woningmarktregio deze investering voor haar rekening kan nemen.

Een bestuurlijk/ambtelijke kopgroep is op initiatief van de Vereniging van Groninger Gemeenten (VGG) in maart 2016 gestart met het verkennen van de mogelijkheden. Het proces in Groningen loopt parallel aan het proces in Drenthe. Vanuit een pragmatische insteek en een onderlinge solidariteit tussen de Groninger en Drentse gemeenten heeft de kopgroep benadrukt in gezamenlijkheid de mogelijkheden te verkennen.

De VGG heeft Companen gevraagd hen te ondersteunen bij het proces van regio-indeling en het onderbouwen van het voorstel. Ter onderbouwing zijn de huidige werkgebieden en de financiële positie van de Groninger woningcorporaties in kaart gebracht, evenals de verhuisrelaties tussen Groninger gemeenten onderling en relaties met Drenthe en Friesland. De Drentse gemeenten hebben op donderdag 25 februari een bestuurlijke discussiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst heeft een bestuurlijke afvaardiging van de VGG in gezamenlijkheid met bestuurders van de Drentse gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen uitgangspunten voor de regio-indeling bepaald. Deze uitgangspunten dienen als toetsingskader voor de te kiezen regio-indeling.

2.2 Uitgangspunten voor de regio-indeling

In gezamenlijkheid conformeren de Groninger gemeenten zich aan een aantal richtinggevende uitgangspunten voor de regio-indeling:

1. Borging van de lokale binding. Een kleinschalige regio lijkt op het eerste gezicht een vanzelfsprekende borging voor de lokale inzet van corporaties. Huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties hechten veel waarde aan de lokale binding, maar zien prestatieafspraken hiervoor als belangrijkste instrument. Bovendien is de verstevigde positie van huurdersorganisaties in het tripartiet overleg op lokaal niveau de beste garantie voor het borgen van de lokale binding. Uitgangspunt is behoud en versterking van de bestaande samenwerkingsrelaties.
2. Alle gemeenten in de regio hebben volkshuisvestelijke opgaven die het noodzakelijk maken dat de in de gemeenten actieve woningcorporatie(s) hun volledige volkshuisvestelijke

instrumentarium kunnen inzetten. Concreet betekent dit minimaal één actieve corporatie per gemeente en bij voorkeur binnen de gemeente minimaal één actieve corporatie per kern. Dit laatste vooral vanwege de (vaak ruime) geografische spreiding van het bezit van corporaties binnen de gemeentegrenzen en vanwege het behoud van hun lokale binding.

3. Redeneren vanuit de gezamenlijke opgaven en onderzoeken waar in de regio zich grensoverschrijdende vergelijkbare opgaven voordoen. De regio-indeling maakt het mogelijk om dit ook in gezamenlijkheid op te pakken, dus ervaringen actief te kunnen delen/ benutten.
4. Solidariteit tussen de Groninger gemeenten onderling, maar ook solidariteit richting Drenthe. De regio-indeling mag niet leiden tot een situatie waarin bepaalde gemeenten als gevolg van de keuze een zwakke positie krijgen, bijvoorbeeld als gevolg van het wegvallen van investeringsruimte of het opknippen van werkgebieden.
5. Geen extra reorganisaties, maar aandacht voor de volkshuisvestelijke opgaven. Opsplitsing van werkgebieden kan leiden tot reorganisaties (andere benadering van kerngebied en beheerregio), uitruilen van bezit of splitsing van de corporatie. Dit leidt tot de nodige bureaucratie en organisatiedruk. Waardoor de aandacht voor de primaire volkshuisvestelijke taak kan verwateren. Bovendien zou dit leiden tot een onnodige verspilling van geld dat is bestemd voor de volkshuisvesting.

Daarnaast gelden een tweetal randvoorwaarden, namelijk:

- Een regio mag niet bestaan uit enkel krimpgebieden. De volkshuisvestelijke opgaven, investerings- en rendementsmogelijkheden verschillen tussen regio's die nog groeien en die te maken krijgen met krimp. Overigens heeft dit in krimpgebieden niet alleen betrekking op onttrekking, maar ook op vervanging en ruimtelijke structuurversterking. Dit vergt de nodige investeringen. Vanuit solidariteit werken groei- en krimpgebieden samen aan het oppakken van dergelijke volkshuisvestelijke opgaven;
- Groningen wil één blijven. Het opknippen van de provincie in kleinere regio's leidt tot een onwenselijke situatie, omdat in dat geval het huidige werkgebied van minimaal één corporatie doorsneden wordt en beperkend werkt voor de investeringsruimte van deze corporatie(s). Het doorsnijden van huidige werkgebieden leidt ertoe dat het investeringsgebied van corporaties in omvang afneemt.

2.3 Gezamenlijk oppakken van volkshuisvestelijke opgaven

De aanwijzing van regionale werkgebieden voor woningcorporaties heeft tot gevolg dat woningcorporaties buiten hun 'kernwerkgebied' niet meer mogen investeren in nieuwbouw (behoudens herstructurering). Woningen die woningcorporaties al in bezit hebben buiten hun kernwerkgebied mogen zij blijven beheren. Hoewel de vraag naar uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad verschilt per gemeente, spelen in alle gemeenten investeringsopgaven waarvoor zij een beroep moeten doen (en in de toekomst blijven doen) op woningcorporaties. Het gaat daarbij om de huisvesting van vergunninghouders, om het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op de woningmarkt (bedienen van doelgroepen en transformatie), om duurzaamheidsopgaven en om de betaalbaarheid van het wonen. Voor de meeste van deze opgaven is een corporatie nodig die kan investeren. Zo geldt voor de krimpgebieden dat het vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wenselijk kan zijn dat de corporatie leegstaande woningen sloopt of afstoot op locaties waar geen vraag is, zodat zij vervolgens (verdund) kunnen terugbouwen op een locatie waar wel vraag is. Wanneer een gemeente enkel beheergebied is, is het de corporatie niet toegestaan deze activiteiten uit te voeren.

Alle gemeenten hechten er belang aan dat de woningcorporaties die in hun gemeente actief zijn de mogelijkheid hebben om hun volledige instrumentarium in te zetten, inclusief het realiseren van nieuwbouw. Het is onwenselijk als de keuze voor een regio-indeling ertoe leidt dat in andere Groninger gemeenten geen 'investerende corporatie' meer actief is. Onderlinge solidariteit is een belangrijk uitgangspunt voor de gemeenten. Ook een scenario waarbij de investeringsruimte in een of meer gemeenten binnen of buiten de regio door de gekozen regio-indeling nadelig wordt beïnvloed, is niet wenselijk.

Uitgangspunt is dat op het grondgebied van elke gemeente in Groningen en in Drenthe vanuit onderlinge solidariteit, minstens één woningcorporatie werkzaam moet zijn die de gemeente rekent tot haar kernwerkgebied en dat de gekozen regio-indeling niet moet leiden tot een (ingrijpende) herverdeling van investeringsmiddelen tussen gemeenten.

2.4 Samenwerking

De samenwerking in Groningen is goed te noemen. Zowel tussen de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties als tussen de gemeenten onderling. Gemeenten en corporaties werken nauw samen. Een samenwerking die doorgaans als effectief en vergaand wordt beschouwd. De relatie is goed en problemen in de afstemming vanuit het verleden zijn inmiddels opgelost. Gemeenten zoeken vooral naar mogelijkheden om de volkshuisvestelijke opgaven met 'hun' corporatie op te pakken. De regio-indeling speelt hierin een doorslaggevende rol, immers wanneer gemeenten tot het beheergebied van de corporatie behoren, doen zij eerder een beroep op een andere corporatie. De gedeelde opvatting is dat dit in beginsel niet wenselijk is.

In de Woningwet wordt als voorwaarde voor de aanwijzing van een regionaal werkgebied voor woningcorporaties gesteld dat sprake moet zijn van een 'vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel te beschouwen gebied'. Samenhang kan vanuit verschillende invalshoeken beschouwd worden, onder andere vanuit migratiestromen en de bestaande samenwerking.

Migratiestromen: de gemeenten van Groningen en Drenthe vormen elk het hart van hun eigen regio. Daarmee ontstaan elkaar overlappende woningmarktgebieden die alle Groninger en Drentse gemeenten aan elkaar verbinden. Bovendien blijkt voor alle gemeenten in de beide provincies dat de stad Groningen een belangrijk plek is voor wonen (migratie) en werken (pendel). Zie hoofdstuk 4.

Bestaande samenwerking: Verschillende bestaande samenwerkingsverbanden gaan over de provinciegrens heen. Intergemeentelijk werken de Groninger gemeenten actief samen in het samenwerkingsverband van de Vereniging van Groninger Gemeenten (VGG). In dit verband vindt op bestuurlijk niveau afstemming plaats over verschillende thema's, waaronder ruimte en wonen. In de Eemsdelta en Oost-Groningen werken gemeenten gezamenlijk aan woon- en leefbaarheidsplannen. In het Westerkwartier werken de west-Groningse gemeenten gezamenlijk aan onder andere het afstemmen van woonbeleid.

Voorts zijn er de volgende provinciegrensoverschrijdende samenwerkingsverbanden: Groninger en Drentse gemeenten en de provincies werken samen in het samenwerkingsverband Regio Groningen-

Assen. De vier gemeenten in het werkgebied van Woonborg (Noordenveld, Tynaarlo, Aa en Hunze en Haren) stemmen hun woonbeleid gezamenlijk af. In de Agenda Veenkoloniën werken de provincies Groningen en Drenthe samen met Drentse en Groninger gemeenten aan het versterken van de economische positie van de regio. De Groninger en Drentse corporaties werken op bestuurlijk niveau samen in het Overlegorgaan van Directeuren van Woningcorporaties (ODW).

Een regio-indeling waardoor woningcorporaties en gemeenten die al een lange historie van samenwerking hebben van elkaar worden afgesneden, wordt door de betrokken partijen als onwenselijk beschouwd en werkt contraproductief vanuit het uitgangspunt van een sterke lokale binding van de woningcorporaties. Solidariteit vormt het credo van de samenwerking, tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en de corporaties.

2.5 Borgen van lokale binding

Het versterken van de lokale binding van corporaties is een van de doelen van het aanwijzen van regionale werkgebieden. Een deel van het corporatiebezit in Groningen is in eigendom van woningcorporaties van buiten de provincie. Dit gaat om kleine aantallen (Vestia, Mooiland, De Woonplaats) of categorale instellingen die niet onder de regio-indeling vallen (Woonzorg Nederland, Habion). Als we spreken over 'de woningcorporaties in de regio' laten we deze corporaties buiten beschouwing.

Kanttekeningen worden geplaatst bij de vraag of de regio-indeling het juiste middel is om de lokale binding te borgen. De borging van het lokale belang vloeit logischerwijs al voort uit de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en de huurdersorganisaties. Vooral de verstevigde positie van de huurders in het tripartiet overleg draagt bij aan het waarborgen van de lokale binding. Of de invloed van de regio-indeling van dezelfde orde van grootte is, blijft de vraag. Desalniettemin is de gedeelde opvatting dat het borgen van de lokale binding een belangrijk uitgangspunt is.

2.6 Afstemmingsniveaus woningbouw handhaven

Het is onvermijdelijk dat de keuze voor een regio-indeling veranderingen met zich meebrengt. De gemeenten, corporaties en de huurdersorganisaties benadrukken dat zij willen vasthouden aan de bestaande situatie. De keuze voor een regio-indeling dient zo min mogelijk gevolgen te hebben voor bestaande samenwerkingsrelaties, die als goed zijn te bestempelen.

Vasthouden aan afstemmingsniveaus in beleid

Hoogstwaarschijnlijk heeft de regio-indeling gevolgen voor de woningbouwafstemming en de procedures rond de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Immers een bezwaarmaker kan (mogelijk succesvol) betogen dat sprake is van een kennelijk samenhangende woningmarktregio.

Vanuit de provinciegrensoverschrijdende samenwerkingsverbanden en vanuit de corporaties met een grensoverschrijdend werkgebied, is het de overweging de regio-indeling niet te beperken tot de grenzen van Groningen. Door over de grenzen te kijken worden bestaande samenwerkingsverbanden en afstemmingsniveaus gerespecteerd en behouden de corporaties hun huidige werkgebied. Bij de keuze voor een regio met een omvang zoals beschreven in het voorstel, is het niet waarschijnlijk dat de woningbouwafstemming op een dergelijk hoog schaalniveau plaatsvindt.

2.7 Voorstel

Geredeneerd vanuit de uitgangspunten komt de kopgroep tot een voorkeursvariant voor de regio-indeling. De argumenten komen voort uit het oplossen van de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven, onderlinge solidariteit, het borgen van lokale binding, het behouden van bestaande samenwerkingsverbanden en het voorkomen van conflicten in grensgemeenten.

Voorkeursvariant: Groningen en Drenthe

De Groninger gemeenten vormen bij voorkeur een regio bestaande uit Groningen en Drenthe. Ook de Drentse gemeenten hebben hun voorkeur uitgesproken voor een regio bestaande uit Drenthe en Groningen. Hieraan liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- De samenvoeging van Groningen met Drenthe voorkomt conflicten aan de provinciegrens. Woningcorporatie Lefier heeft zowel in Groningen (stad Groningen, Stadskanaal, Hoogezand-Sappemeer) als Drenthe behoorlijke delen van haar bezit. Splitsing tussen beide provincies leidt ertoe dat de Drentse gemeenten Emmen en Borger-Odoorn tot het beheergebied van Lefier zullen behoren, terwijl zich hier nog de nodige volkshuisvestelijke opgaven voordoen. Voor Woonborg geldt dat Haren na eventuele splitsing behoort tot beheergebied van de corporatie. Naast Woonborg zijn in Haren slechts een paar corporaties actief met zeer beperkt bezit, terwijl er in de gemeente opgaven spelen waarvoor een actieve corporatie van substantiële omvang benodigd is. Het doorsnijden van Groningen en Drenthe is om die redenen niet wenselijk.
- Met deze regio-indeling wordt het aantal woningcorporaties waarvan het huidige werkgebied wordt doorsneden tot een minimum beperkt.
- Door deze regio-indeling is in alle gemeenten binnen (en buiten) de regio minimaal één woningcorporatie werkzaam die het volledige volkshuisvestelijke instrumentarium kan inzetten.
- De regio-indeling respecteert bestaande samenwerkingsverbanden, zowel binnen Groningen als over de provinciegrenzen. Dit draagt bij aan het behoud van de onderlinge solidariteit.
- De regio-indeling maakt het mogelijk om in gezamenlijkheid de volkshuisvestelijke opgaven op te pakken, ook provinciegrensoverschrijdend.
- De regio-indeling voorkomt reorganisaties, het opsplitsen van corporaties en het uitruilen van bezit. Corporaties houden hun volledige focus op het oppakken van de volkshuisvestelijke opgaven. Deze regio-indeling voorkomt daarmee een onnodige verspilling van geld dat is bedoeld voor de volkshuisvesting.

Desalniettemin leidt deze variant ook tot een aantal knelpunten:

- Het creëert een knelpunt aan de Zuid-Drentse provinciegrens. Het werkgebied van woningcorporatie Woonconcept wordt doorsneden. De Drentse gemeenten Meppel en Hoogeveen blijven behoren tot het werkgebied van de corporatie, Steenwijkerland wordt beheergebied.
- Het doorsnijden van het werkgebied van Woonconcept heeft gevolgen voor de bedrijfsvoering van de corporatie. Het betekent dat reeds geplande investeringen niet kunnen worden uitgevoerd en het leidt tot interne organisatievraagstukken. Hetgeen kan leiden tot de inzet van middelen die anders ten goede komen aan de volkshuisvesting.

3 Woningcorporaties in Groningen

Samenhang op de woningmarkt kan worden beschreven vanuit de werkgebieden van de corporaties. Binnen Groningen zijn corporaties actief met een werkgebied verspreid over meerdere gemeenten en corporaties die enkel werken binnen één gemeente. Tussen de corporaties bestaat verschil in investeringsruimte. Sommige corporaties zijn financieel sterk, andere corporaties hebben minder financiële mogelijkheden.

3.1 Werkgebieden

De regio-indeling heeft nauwelijks gevolgen voor het werkgebied van de corporaties die in één gemeente werkzaam zijn. Zij kunnen hun taken blijven uitvoeren. Voor de corporaties met bezit in meerdere gemeenten zijn de gevolgen groter. Behoort een gemeente waarin de corporatie actief is na indeling niet meer tot hun kernwerkgebied, dan zijn haar toegestane activiteiten hier beperkt.

Tabel 3.1 Actieve corporaties binnen Groningen naar woningbezit in Groningen.

Corporaties	Woningbezit in Groningen
Actief in één gemeente binnen Groningen	
Christelijke Woningstichting Patrimonium	6.649
Stichting Woonborg	951
Stichting Uithuizer Woningbouw	782
Stichting Huisvesting Vredewold	622
Christelijke Stichting BCM Wonen	581
Woningstichting De Delthe	541
Stichting Woonconcept	106
Stichting Woonservice Drenthe	63
Actief in meerdere gemeenten binnen Groningen	
Stichting Lefier*	18.429
Stichting Acanthus Groep	13.119
Stichting Nijestee	13.088
Stichting De Huismeesters	8.441
Woningstichting Wierden en Borgen	5.178
Stichting Wold en Waard	4.928
Stichting Steelande Wonen	3.409
Woonstichting Groninger Huis	2.663
Christelijke Woongroep Marenland	2.329
Woningstichting De Woonplaats	79
Landelijk	
Woonzorg Nederland	4.714
Vestia	1.126
Mooiland	916
Stichting Habion	74

Bron: Regiotool BZK 2015

*Lefier en Stichting Woningbouw Slochteren (SWS) zijn per 1 januari 2016 samengegaan onder de naam Lefier. Binnen het totaalbezit van Lefier is ook het voormalig bezit van SWS opgenomen.

Het werkgebied van de corporaties die actief zijn in meerdere gemeenten varieert van een werkgebied binnen de provinciegrenzen tot een werkgebied dat de provinciegrenzen overschrijdt. Binnen Groningen is dit als volgt verdeeld:

- *Volledig werkzaam in Groningen:* De Huismeesters, Wierden en Borgen, Wold en Waard, Steelande Wonen, Groninger Huis, Woongroep Marenland;
- *Werkzaam in Groningen en Drenthe:* Lefier, Acantus (beperkt in Borger-Odoorn), Nijestee (beperkt in Tynaarlo), Woonborg, Woonconcept (vooral Drenthe, beperkt in Haren), Woonservice Drenthe (vooral Drenthe, beperkt in de stad Groningen);
- *Werkzaam in Groningen en elders:* De Woonplaats.

Een keuze kan zijn om de regio-indeling te baseren op de huidige werkgebieden van de corporaties. De regio zou zich in het geval van de regionaal opererende corporaties strekken tot buiten de grenzen van Groningen.

Ter illustratie: Lefier

Een regio-indeling gebaseerd op de huidige werkgebieden van corporaties zou ertoe leiden dat op basis van het werkgebied van Lefier, de stad Groningen, Stadskanaal en Hoogezand-Sappemeer een regio vormen met de gemeenten Emmen en Borger-Odoorn. Hetgeen gevolgen heeft voor het werkgebied van de andere actieve corporaties in de laatstgenoemde gemeenten, zoals Domesta en Woonservice Drenthe. Willen Emmen en Borger-Odoorn tot het kerngebied van deze corporaties blijven behoren dan moeten zich ook Coevorden, Hoogeveen, Midden-Drenthe en Assen zich bij de regio voegen. Dit heeft op haar beurt weer gevolgen voor de andere actieve corporaties in deze gemeenten. Indeling op basis van de huidige werkgebieden van de corporaties leidt tot een uitgestrekte woningmarktregio.

Op de bovenstaande wijze is een theoretische verkenning gemaakt van mogelijke indelingen op basis van huidige werkgebieden. In theorie leidt de regio-indeling met de minste gevolgen voor de werkgebieden van de corporaties, tot de indeling waarbij Drenthe, Groningen tot één woningmarktregio worden samengevoegd.

3.2 Investeringsruimte van de corporaties

Het oppakken van de volkshuisvestelijke opgaven vraagt om investeringen van de corporaties. Om inzicht te bieden in de financiële positie van de corporaties is de indicatieve investeringsruimte in beeld gebracht. Er zijn meerdere manieren om de investeringsruimte te berekenen. Wij hanteren een berekening op basis van 'loan to value' en een berekening op basis van ICR ('Interest Coverage Ratio'). Hierbij is de meest restrictieve investeringsruimte aangehouden als uitgangspunt.

Loan to value

Loan to value laat zien welke waarde van het bezit is belast met financiering, oftewel de financiering (vreemd vermogen) van het bezit ten opzichte van de waarde (bedrijfswaarde), uitgedrukt in een percentage. Op basis van een LtV-norm van maximaal 75% is berekend hoeveel financieringsruimte de corporaties nog hebben na aftrek van het huidige vreemd vermogen.

Interest Coverage Ratio

De ICR wordt berekend door de operationele kasstroom te delen door de financieringslasten. Uitgaande van een ICR-norm van minimaal 1,4 is inzichtelijk gemaakt hoeveel extra financieringslasten nog gedragen kunnen worden op basis van de huidige exploitatie. Dit is vervolgens vertaald naar de financieringsruimte per corporatie.

Bij deze berekeningen moet een aantal zaken in acht worden genomen:

- Ten eerste kijken de berekeningen enkel terug naar het verleden. De resultaten van de benaderingen zijn gebaseerd op de Corporatie in Perspectief (CIP)-rapportage 2015 (gegevens van 2014) en de CIP-rapportage-2014 (gegevens van 2013) van het Corporatie Benchmark Centrum van Aedes. Het houdt daarmee geen rekening met toekomstige opgaven, reeds geplande investeringen en het beleid van corporaties. Dit houdt in dat zaken als huuraanpassingen in het kader van betaalbaarheid (i.c. passend toewijzen) of de verkoop van woningen niet zijn meegenomen, terwijl deze activiteiten wel direct van invloed zijn op de financieringsruimte.
- Ten tweede zijn de berekeningen gebaseerd op bedrijfswaarde. De corporaties worden in de toekomst verplicht om te waarden op marktwaarde. De consequenties hiervan zijn niet meegenomen in de berekeningen. Verschillen tussen de druk op de woningmarkt in verschillende gemeenten en verschillen in de fysieke kwaliteit van woningen wegen in een waardering van bezit op marktwaarde zwaarder mee.
- Ten derde hanteren de toezichhouders op de corporatiesector meerdere kengetallen en ratio's om de financiële continuïteit van corporaties te meten. De door ons gehanteerde methodiek biedt slechts een indicatie van de investeringscapaciteit van de woningcorporaties.

Gelet op het indicatieve karakter van de data over de investeringsruimte van de woningcorporaties kiezen we ervoor om geen exacte bedragen te presenteren. In plaats daarvan beschouwen we de onderlinge verhoudingen binnen Groningen: in welke gemeenten hebben de corporaties relatief veel ruimte en in welke gemeente hebben de corporaties minder te besteden.

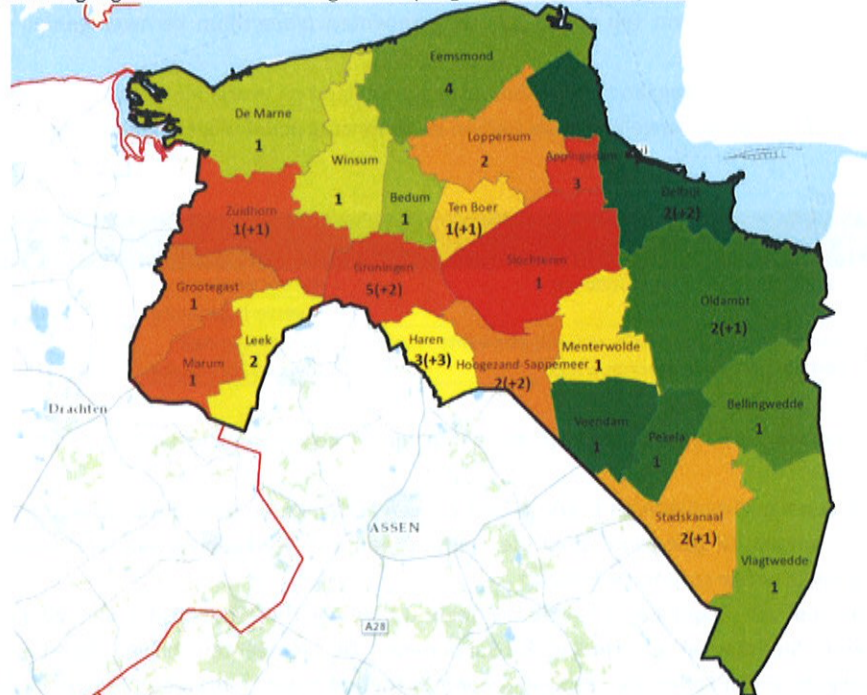
Werkwijze: investeringsruimte in de Groninger gemeenten

De totale investeringsruimte van de corporaties is teruggerekend naar hun investeringsruimte per woning. Vervolgens is dit per gemeente vermenigvuldigd met het bezit van de betreffende corporatie in de gemeente. In gemeenten waar meerdere corporaties actief zijn is de investeringsruimte van de actieve corporaties in de betreffende gemeente opgeteld. Vervolgens is de totale investeringsruimte in de gemeente gedeeld door het totaal aantal corporatiewoningen in deze gemeente. Dit geeft een indicatie van de gemiddelde investeringsruimte per woning voor elk van de gemeenten.

Huidige financiële positie

Uitgaande van de bovenstaande methode komen we tot de onderstaande verdeling binnen Groningen. Hierbij is gebruik gemaakt van een doorlopende kleurschaal. In de meest donkerrode gemeente is de minste investeringsruimte voorhanden, in de meest donkergroene is de investeringsruimte het grootst.

Figuur 3.1 Groningse gemeenten. Financieringsruimte per gemeente in Groningen*.



Bron: Corporatie Benchmark Centrum 2016, bewerking Companen

*Omdat de meeste recent beschikbare financiële gegevens afkomstig zijn uit 2014, is in Slochteren gerekend met de investeringsruimte van Stichting Woningbouw Slochteren. Per 1 januari 2016 is SWS opgegaan in Lefier, waarmee de positie in Slochteren in de huidige situatie naar verwachting verbeterd is.

De stad Groningen, Zuidhorn en Appingedam kennen een relatief zwakke positie. De positie van de Oost-Groningse en Noord-Groningse gemeenten, met uitzondering van Loppersum, Stadskanaal en Menterwolde, is relatief sterk.

Financiële positie na regio-indeling

We kunnen niet zeggen welke consequenties woningcorporaties daadwerkelijk zullen verbinden aan een eventuele doorsnijding van hun huidige werkgebied door een regiogrens. Dat zij buiten hun kernwerkgebied geen nieuwe woningen mogen bouwen, betekent niet noodzakelijkerwijs dat zij de investeringen in gemeenten buiten hun kernwerkgebied zullen terugschroeven (verbetering van woningen en herstructurering blijft immers toegestaan). Toch lijkt het waarschijnlijk dat de investeringen van corporaties binnen het beheergebied (op lange termijn) lager zullen zijn dan de investeringen binnen het kernwerkgebied.

Om zichtbaar te maken welke gevolgen eventuele regio-indelingen kunnen hebben voor de verdeling van de investeringscapaciteit over de gemeenten in Groningen hebben we de gevolgen in beeld gebracht op basis van een scenario. Hierbij gaan we uit van de volgende aannames:

1. Het kernwerkgebied van de corporatie is de regio waarin zich meer dan 50% van hun bezit concentreert.
2. In gemeenten waar corporaties bezit hebben buiten hun kernwerkgebied, halveren zij hun investeringen per woning.

- De investeringsruimte die de corporaties niet meer benutten voor de woningen buiten hun kernwerkgebied, komt ten goede aan de gemeenten *binnen* hun kernwerkgebied waarin zij bezit hebben.

Daarnaast zijn we er vanuit gegaan dat De Woonplaats, Mooiland en Vestia niet meer actief zijn binnen Groningen en dat categorale instellingen als Habion en Woonzorg actief blijven binnen Groningen.

Rekenvoorbeeld

		Gemeente	
		A	B
Investeringscapaciteit vóór de regio-indeling	Aantal woningen	100	75
	Investeringsruimte	€ 1.000	€ 750
Investeringscapaciteit bij het scenario, waarbij gemeente A tot kernwerkgebied behoort en gemeente B niet.	Aantal woningen	100	75
	Investeringsruimte	€ 1.375	€ 375

Dit scenario hebben we doorerekend voor een aantal mogelijke varianten van de regio-indeling. Hieruit blijkt:

- Het scheiden van Groningen en Drenthe leidt tot een verminderde positie van de gemeente Haren. Dit komt omdat de gemeente door de splitsing van het werkgebied van Woonborg tot het beheergebied van de corporatie behoort.
- Het scheiden van Groningen en Drenthe leidt tot een verbeterde positie van de gemeenten Groningen, Stadskanaal en Hoogezand-Sappemeer. De gemeenten blijven behoren tot het kernwerkgebied van Lefier. De corporatie heeft in theorie meer te besteden in Groningen, omdat Emmen en Borger-Odoorn in dat geval behoren tot het beheergebied van de corporatie. Gezien de volkshuisvestelijke opgaven in Emmen en Borger-Odoorn is deze situatie niet wenselijk.
- Een regio-indeling waarin Groningen en Drenthe worden samengevoegd heeft geen gevolgen voor de positie van de Groninger gemeenten. Enkel een aantal corporaties die voornamelijk werken buiten Groningen en Drenthe (De Woonplaats, Mooiland, Vestia) investeren minder. Dit heeft weinig consequenties gezien het beperkte bezit van deze corporaties.

4 Samenhang op basis van verhuisrelaties

Verhuisrelaties tussen gemeenten bieden inzicht in de mate van samenhang. Om deze samenhang te duiden zijn verhuisrelaties tussen de Groningse gemeenten onderling en met de gemeenten in Drenthe en Friesland (enkel Friese randgemeenten) in beeld gebracht.

4.1 Verhuizingen binnen Groningen

Om de verhuisrelaties tussen de regiogemeenten te duiden zijn per gemeente de vestigings- en vertrekstromen in de periode 2009 tot en met 2014 onderzocht. Verhuisbewegingen concentreren zich grotendeels binnen de provinciegrenzen. Buiten de provincie concentreren de verhuisbewegingen zich vooral op de aangrenzende gemeenten. De Groningse randgemeenten kennen uitwisseling met aangrenzende gemeenten in Friesland en Drenthe. De stad Groningen neemt een bijzondere positie in als het gaat om verhuisbewegingen. Gemiddeld concentreert ruim 20% van het vertrek uit de overige Groningse gemeenten zich op de stad (met uitschieters tot 40-50% in Zuidhorn, Bedum, Ten Boer). Dit zijn vooral jongeren die wegtrekken voor werk of studie.

Op basis van absolute verhuisstromen kan geconcludeerd worden dat sprake is van een sterke samenhang in de regio. Gemiddeld 75% van de vestigers per Groningse gemeente is afkomstig uit Groningen of, in geval van de randgemeenten, Drenthe. De stad Groningen vormt hierop een uitzondering, hier is 'slechts' de helft van de vestigers afkomstig uit de regio. Een logische bevinding vanwege de instroom van studenten uit andere delen van het land. Het hoogste aandeel vestigers uit de regio vinden we in Appingedam, waar 89% van de personen die zich hier de laatste jaren hebben gevestigd uit de regio komt (grotendeels uit Delfzijl). In de bijlage is een overzicht opgenomen met daarin per gemeente het aandeel vestigers in absolute zin.

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 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 .

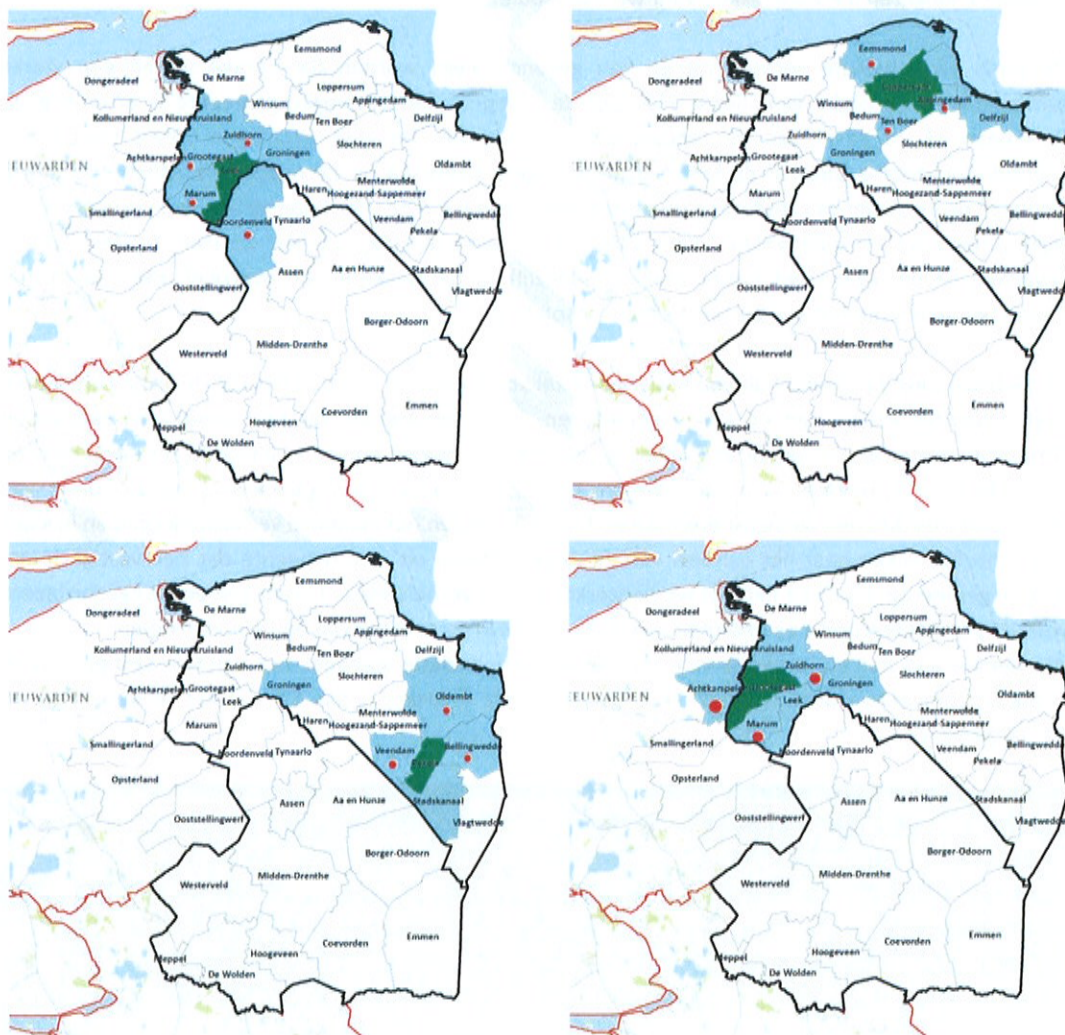
Ter illustratie: samenhangende woningmarktgebieden op basis van relatieve verhuisstromen

In de periode 2009-2014 vestigden zich in de gemeente Eemsmond 543 personen afkomstig uit Groningen en 281 personen afkomstig uit Loppersum. In absolute zin is de relatie van Eemsmond met Groningen sterker dan met Loppersum. Het totale vertrek uit Groningen bedroeg in dezelfde periode 74.786 personen en uit Loppersum 2.775 personen. Dat betekent dat slechts 0,7% van de vertrekkers uit Groningen is verhuisd naar Eemsmond, terwijl dit aandeel in Loppersum ruim 10% bedraagt. Relatief gezien heeft Eemsmond dan ook een sterkere relatie met Loppersum dan met Groningen. Een logische uitkomst gezien het feit dat de meeste verhuizingen zich richten op directe buurgemeenten.

Per gemeente zijn de samenhangende woningmarktgebieden op basis van de relatieve verhuisstromen in kaart gebracht. Met als belangrijkste conclusie dat elke gemeente het centrum is van haar eigen woningmarktgebied. De Groninger 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. In de bijlage zijn de onderstaande kaarten per gemeente opgenomen.



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 op basis van verhuisrelaties, omdat elke gemeente het centrum vormt van haar eigen woningmarktgebied.

Theoretische verkenning: een regio-indeling op basis van verhuisrelaties

Uit de verkenning van bestaande verhuisrelaties kunnen we concluderen dat de gemeente Grootegast een sterke verhuisrelatie kent met de Friese gemeente Achtkarspelen, 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 Achtkarspelen sterke verhuisrelaties met Smallingerland en Dantumadiel. Dantumadiel heeft sterke verhuisrelaties met Dongeradeel, terwijl deze laatste weer een sterke relatie heeft met Ferwerderadiel. Dit toont aan dat een regio-indeling op basis van woningmarktgebieden, die zijn vastgesteld aan de hand van verhuisrelaties, altijd leidt tot het doorkruisen van deze bestaande woningmarktgebieden.

Het feit dat het gros van de verhuisbewegingen zich concentreert binnen Groningen en Drenthe pleit in ieder geval voor het minimaal behouden van Groningen als één woningmarktregio of het samenvoegen van beide provincies. Friesland heeft nadrukkelijk aangegeven zichzelf te beschouwen als één woningmarktregio.

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 bestuurlijke/ ambtelijke kopgroep, met daarin een vertegenwoordiging van de Groningse gemeenten en een aantal woningcorporaties.
- Op donderdag 25 februari 2016 is een bestuurlijke discussiebijeenkomst georganiseerd door de Drentse gemeenten. Een afvaardiging van de Vereniging van Groninger Gemeenten heeft hieraan deelgenomen, evenals een aantal woningcorporaties die actief zijn binnen Groningen.
- Op 14 april 2016 heeft de kopgroep overleg gevoerd over de gewenste indeling en het voorstel.

Vervolgstappen

- Het conceptvoorstel wordt op 22 april toegestuurd aan de gemeentebesturen. Dit voorstel wordt ter informatie ook aan de Groningse woningcorporaties en de Woonbond gestuurd.
- Op 11 mei wordt het voorstel besproken in het portefeuillehoudersoverleg. Groningse woningcorporaties en de Woonbond wordt de mogelijkheid geboden om hierover met de portefeuillehouders in gesprek te gaan.
- Begin mei wordt het voorstel met het verzoek om een zienswijze toegestuurd aan de woningcorporaties in de regio, de Woonbond, aan woningcorporaties van buiten de regio met bezit in een of meer Groninger of Drentse gemeenten.
- Bij het verzoek tot zienswijzen wordt partijen nadrukkelijk gevraagd hier op korte termijn op te reageren.
- Begin juni bespreekt de kopgroep de zienswijzen en stelt eventueel een zienswijzennota op voor het portefeuillehoudersoverleg van de VGG.
- 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.