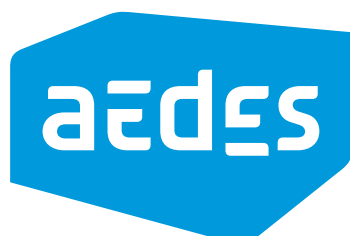




WONINGWET
IN DE
PRAKTIJK
REGIONALISERING

VERSIE 1, 6 JUNI 2015

vereniging van
woningcorporaties



REGIONALISERING

Aangrenzende gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2016 een verzoek indienen om samen een woningmarktregio te vormen. Woningcorporaties binnen deze regio's mogen alleen daar uitbreiden (koop en nieuwbouw). Dat moet voorkomen dat corporaties te ver buiten hun kerngebied actief zijn en moet de regionale samenwerking versterken.

1. WAT STAAT IN DE WET?

- Vanaf 1 januari 2016 kunnen twee of meer aangrenzende gemeenten gezamenlijk een verzoek bij de minister indienen om een woningmarktregio te vormen.
- Gemeenten zijn niet verplicht om een verzoek in te dienen. Als gemeenten een jaar na intrede van de Woningwet geen aanvraag hebben ingediend (dus per 1 juli 2016), kan de minister zelf regio's vormen of gemeenten toevoegen aan reeds gevormde regio's.
- Als een woningmarktregio is goedgekeurd door de minister, dan mogen woningcorporaties in die regio niet meer uitbreiden buiten dit kerngebied. (Investeren in) bestaand bezit buiten het kerngebied is wel toegestaan. Ook moeten woningcorporaties in relatie tot hun bestaand bezit nog steeds een bod uitbrengen op het volkshuisvestelijk beleid van gemeenten buiten het kerngebied.
- Het verbod op nieuwbouw en aankoop van bestaande woningen buiten de eigen woningmarktregio geldt niet voor studenten-, zorg- en ouderenhuisvesters.
>Vindplaats: Woningwet, Artikel 41a-d (p.20) & Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Artikel 33-35 (p.15)

2. WAT ZIJN DE REGELS VOOR REGIONALISERING?

VORMING VAN WONINGMARKTREGIO'S

- De woningmarktregio bestaat uit minimaal twee aan elkaar grenzende gemeenten met gezamenlijk ten minste 100.000 huishoudens. Een gemeente kan deel uitmaken van slechts één woningmarktregio.
- De gemeenten maken aannemelijk dat zij, vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt, als een geheel te beschouwen gebied zijn. Dit kunnen ze bijvoorbeeld aantonen op basis van regionale verhuispatronen of een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen.
- Van de gemeenten wordt verwacht dat zij een gezamenlijke woonvisie hebben.
- De gemeenten moeten zich rekenschap geven van de gevolgen voor de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeenten die buiten de woningmarktregio vallen (waarin de betrokken woningcorporaties niet langer nieuwe woningen mogen bijbouwen of kopen).

Een aanvraag bevat in elk geval:

- Een overzicht van de toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de gemeenten die het verzoek indienen;
- Het aantal huishoudens in die gemeenten;
- Eventuele zienswijzen van woningcorporaties en/of andere gemeenten over het verzoek.
>Vindplaats: Woningwet, Artikel 41b (p.21), Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Artikel 33 (p.15) & Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015 (p. 72)

WONINGCORPORATIES IN EEN WONINGMARKTREGIO

- Als een verzoek om een woningmarktregio te vormen door de minister is goedgekeurd, mogen de woningcorporaties die op dat moment werkzaam zijn in één of meer van de deelnemende gemeenten, in de volledige aangewezen woningmarktregio werkzaam zijn.
- In de gemeenten binnen de woningmarktregio waar corporaties deel van uitmaken, maar waar ze geen bezit hebben, hoeven ze geen bod uit te brengen voor de prestatieafspraken.
- Er geldt een verbod op uitbreidingswerkzaamheden buiten het kerngebied. Deze regiobeperking houdt in dat woningcorporaties in gemeenten buiten hun eigen woningmarktregio geen verhuureenheden mogen bouwen of kopen. Vervangende nieuwbouw is wel toegestaan buiten het kerngebied.
- Het kan na de regiovorming voorkomen dat een corporatie bezit in meerdere woningmarktregio's heeft. Dit bezit hoeft de corporatie **niet** af te stoten. Investeren in onderhoud, woningverbetering, verkoop, investeringen in leefbaarheid en vervangende nieuwbouw na sloop blijft toegestaan buiten het kerngebied.

>Vindplaats: Woningwet, Artikel 41c (p.21) & Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Artikel 33-35 (p.15)

UITZONDERINGEN

In een aantal gevallen geldt de regiobeperking voor nieuwbouw en aankoop van woningen niet.

A. De woningcorporatie is een categorale instelling. Zij houdt zich hoofdzakelijk bezig met het huisvesten van de volgende doelgroepen:

- Studenten (personen die zijn ingeschreven bij een universiteit of hogeschool);
- Ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding nodig hebben;
- Huishoudens waarvoor huisvesting dringend noodzakelijk is vanwege gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

De uitzondering geldt alleen als de nieuwbouw of aankoop van bestaande woningen buiten het kerngebied gericht is op de huisvesting van deze doelgroepen.

>Vindplaats: Woningwet, Artikel 41c (p.21), Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Artikel 34 (p.15), Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015 (p. 72) & Kamerstuk 33 966, nr. 3, MvT

B. De woningcorporatie heeft een ontheffing gekregen van de minister.

- De minister kan op verzoek van een woningcorporatie een specifiek gebied aanwijzen dat weliswaar buiten het kerngebied valt, maar waar de corporatie toch mag investeren in nieuwbouw en koop.
- Dat kan bijvoorbeeld als het bezit van een woningcorporatie grotendeels in een andere woningmarktregio ligt of als de volkshuisvestelijke opgave in een bepaald gebied in gevaar komt als de corporatie er niet meer mag investeren in nieuwbouw.

Het verzoek tot ontheffing moet in elk geval het volgende bevatten:

- De gemeenten waarvoor ontheffing wordt aangevraagd;
- Een uitleg van de (nadelige) gevolgen voor het volkshuisvestingsbeleid in de betreffende gemeenten wanneer de ontheffing niet wordt toegekend;
- De hoeveelheid werkzaamheden van de woningcorporatie in het betreffende gebied in relatie tot het totaal van de werkzaamheden van de corporatie;
- De zienswijzen van de gemeenten in het kerngebied, de gemeenten waarvoor de ontheffing wordt aangevraagd en de woningcorporatie. Deze zienswijzen spelen bij de beoordeling een belangrijke rol.

>Vindplaats: Woningwet, Artikel 41d (p.21) & Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Artikel 35 (p.15)

C. De woningcorporatie neemt deel aan een samenwerkingsvennootschap buiten het aangewezen werkgebied.

- Soms is een samenwerkingsvennootschap met een andere woningcorporatie nodig om te kunnen investeren in de volkshuisvestelijke opgave ('matchen'). Als er in hetzelfde werkgebied geen woningcorporatie werkzaam is die over de benodigde financiële middelen beschikt, mag een woningcorporatie buiten het werkgebied worden gezocht.
- De minister moet hiervoor vooraf toestemming verlenen.

> Vindplaats: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015 (p. 73)

3. HOE IS DE NALEVING GEREGELD?

- Gemeenten zijn niet verplicht om een verzoek in te dienen om woningmarktregio's te vormen. Als gemeenten een jaar na intreding van de Woningwet geen aanvraag hebben ingediend (dus per 1 juli 2016), kan de minister zelf regio's vormen of gemeenten toevoegen aan reeds gevormde regio's.
- Van gemeenten die samen een woningmarktregio vormen, wordt een gemeenschappelijke woonvisie verwacht. Dit is niet verplicht.

> Bron: BZK

4. ACHTERGRONDINFORMATIE

- Een woningmarktregio heeft mogelijk grote gevolgen voor de werkzaamheden van woningcorporaties die actief zijn in meerdere regio's. Het is daarom raadzaam om vóór de totstandkoming van regio's met gemeenten te bespreken hoe zij tegen regionalisering – en een eventuele ontheffing – aankijken. Bij de vorming van woningmarktregio's en ontheffingen wordt om zienswijzen van de betrokken gemeenten gevraagd.
- Het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) gaat met de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) in gesprek over het vormen van werkgebieden. BZK stelt op termijn informatie beschikbaar om dit traject te ondersteunen, bijvoorbeeld een regiotool voor verhuispatronen, toetsingskaders en voorlichtingsteksten.

5. MEER INFORMATIE

Aedes heeft vragen en antwoorden over de regionalisering op een rijtje gezet. Deze staan in het dossier

[Woningwet in de praktijk](#) op [Aedes.nl](#).

> [Vindplaats: Vragen en antwoorden over de Woningwet \(p.5\)](#)

©2015, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

