

Aan de gemeenteraadsfractie van
de Socialistische Partij Oss
t.a.v. dhr. M. Tonies

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
13 maart 2017	--	I. Schoppema	9848
Onderwerp			
Artikel 41 vragen over plannen van Mooiland		Bijlagen: 1. Verzoek om zienswijze d.d. 19/01/17 en 2. Zienswijze Oss d.d. 23/02/17	

Geachte heer Tonies,

Op 3 maart 2017 heeft u op grond van artikel 41 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad vragen gesteld naar aanleiding van berichten in het Brabants Dagblad. Deze berichten gingen over de plannen van woningcorporatie Mooiland om te investeren buiten de 'eigen' woningmarktregio Noordoost-Brabant, namelijk in de regio Nijmegen.

Hierna beantwoord ik uw vragen.

Vraag 1:

Bent U bekend met het voornemen van Mooiland?

Antwoord:

Ja. Woningcorporatie Mooiland heeft de gemeente Oss op 19 januari 2017 schriftelijk gevraagd om een zienswijze op het voornemen om de minister om ontheffing te vragen voor investering in de regio Nijmegen. De brief van Mooiland treft u in de bijlagen aan.

Vraag 2 t/m 5:

2. Bent U, net als de SP, van mening dat er in de gemeente Oss juist woningen bij moeten voor de doelgroepen van de woningcorporaties? Zo nee, waarom niet?

3. Bent U, net als de SP, van mening dat er voor Mooiland nog voldoende taken in Oss liggen,

waaronder de verduurzaming van bestaande woningen?

4. Ziet U kans er op aan te sturen dat Mooiland in Herpen gaat zorgen voor starterswoningen, zoals besproken in het voorjaar van 2016?

5. De SP is van mening dat de gemeente Oss een negatief advies aan de minister moet uitbrengen mbt de plannen van Mooiland, deelt U deze mening?

Antwoord:

In de bijlage bij deze brief treft u onze zienswijze van 23 februari 2017 aan.

In deze zienswijze gaan wij in op het voornemen van Mooiland om de minister ontheffing te vragen om ook in de regio Nijmegen te mogen investeren.

In essentie luidt onze zienswijze dat de inzet van Mooiland primair gericht moet zijn op de vastgestelde woningmarktregio Noordoost-Brabant.

In onze zienswijze geven we aan dat er in ieder geval nog tot 2040 sprake is van een groei in de vastgestelde woningmarktregio, met derhalve ook een opgave voor sociale woningbouw. Niet alleen in de uitbreiding, maar ook in de herstructurering en verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

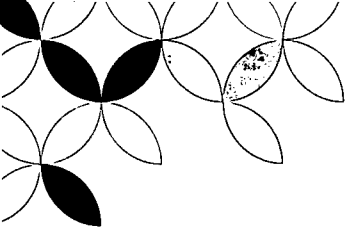
Wij zijn van mening dat Mooiland de financiële middelen in eerste instantie moet inzetten voor de volkshuisvestelijke opgave in onze regio. Het voornemen van Mooiland geeft ons onvoldoende zekerheid dat de aandacht van Mooiland de komende jaren ook op onze regio gericht blijft.

Concluderend hebben wij dan ook in onze zienswijze aangegeven er niet van overtuigd te zijn dat een ontheffing geen nadelige volkshuisvestelijke effecten voor de gemeenten in Noordoost Brabant zal hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.
Namens dezen,



Drs. G.W.P. Wagemakers
Wethouder Wonen c.a.

**Correspondentieadres**

Postbus 739
6710 BS Ede

Website

www.mooiland.nl

Handelsregister

KvK 31036365

BTW nummer

NL003424650B01

Gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Onderwerp : Verzoek zienswijze ontheffing Mooiland woningmarktregio
Kenmerk : 3016036/ 1039076
Contactpersoon : Stef van den Bergh
Telefoonnummer : 088 450 17 70

Ede, 19 januari 2017

Geacht College,

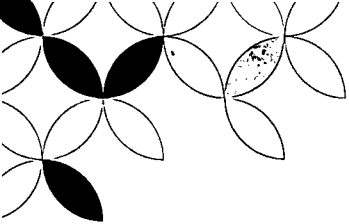
Zoals eerder besproken is Mooiland van plan om een ontheffing aan te vragen op de in augustus 2016 vastgestelde woningmarktregio-indeling voor woningcorporaties. Het gaat specifiek om een ontheffing waarmee wij, naast het kernwerkgebied Noordoost-Brabant, in de gemeente Nijmegen aanvullend kunnen blijven investeren in nieuwbouw en uitbreiding van woningbezit.

Als gemeente in ons kernwerkgebied Noordoost-Brabant bent u een belanghebbende bij deze aanvraag. U kunt daarom in lijn met de daarvoor geldende procedure de komende zes weken op onze voorgenomen ontheffing een zienswijze geven. Het is de bedoeling dat in een dergelijke zienswijze vooral wordt ingegaan op de vraag of er in uw optiek sprake is van nadelige volkshuisvestelijke effecten voor uw gemeente en/of de gehele woningmarktregio Noordoost-Brabant als Mooiland deze ontheffing krijgt. De zienswijzen die wij binnen zes weken ontvangen, zullen wij doorsturen naar het ministerie van Wonen en Rijksdienst. Zij zullen de zienswijzen meewegen in de beoordeling van onze ontheffingsaanvraag.

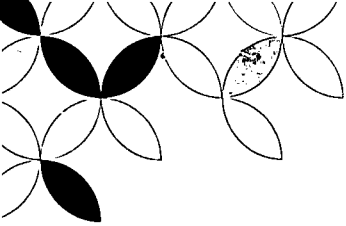
Onderbouwing ontheffing Mooiland Nijmegen

Hieronder wordt puntsgewijs toegelicht waarom Mooiland deze aanvraag indient en waarom wij er vanuit gaan dat deze ontheffingsaanvraag beslist geen negatieve volkshuisvestelijke effecten heeft voor het kernwerkgebied Noordoost-Brabant en onze activiteiten in uw gemeente:

- Mooiland is nu nog in 127 gemeenten verspreid over heel Nederland actief. Vanuit onze nieuwe strategie (september 2016) maken wij een duidelijke keuze om focus aan te brengen in het aantal gemeenten waar wij actief zijn. Wij willen ons focussen op een duidelijkere regio en dus een veel kleiner werkgebied. Wij zien de meerwaarde van lokale verankering. Dat betekent dat wij op grote schaal bezit afstoten, in eerste instantie 7.000 woningen verspreid over 80 gemeenten in de komende tien jaar;
- De woningcorporaties in de regio Noordoost-Brabant en dus ook Mooiland staan er over het algemeen financieel goed voor. De indicatieve investeringscapaciteit (IBW) voor nieuwbouw bedroeg in deze regio voorafgaand aan de vaststelling van woningmarktregio's € 19.774 per sociale huurwoning. Dat is ruim boven het landelijk gemiddelde van € 16.152. Als gevolg van de afbakening van woningmarktregio's stijgt deze IBW met nog eens 10,4%. (Bron: Kamerbrief stand van zaken woningmarktregio's 13 juli 2016). Het blijkt dat deze stijging volledig wordt veroorzaakt doordat Mooiland vanwege deze maatregel buiten Noordoost-Brabant niet meer in nieuwbouw kan investeren;



- Als gevolg van de verkoop van forse aantallen huurwoningen buiten de woningmarktregio Noordoost-Brabant, komt er bij Mooiland op korte termijn veel geld vrij. Het doelmatig opnieuw inzetten van deze middelen is voor Mooiland een belangrijke uitdaging en grote verantwoordelijkheid. Deze middelen zetten wij voor een deel in voor aanvullende investeringen in Noordoost-Brabant. Goede voorbeelden hiervan zijn onze verhoogde ambities op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid;
- Kijkend naar de demografie en vraagontwikkeling op de langere termijn is er binnen het kernwerkgebied van Mooiland onvoldoende ruimte om de vrijkomende middelen volledig op een doelmatige wijze opnieuw in te zetten. Bij investeringen in uitbreiding van woningbezit kijken we naast de redelijkheid van de bouw- en grondkosten ook altijd wat het perspectief is voor de verhuurbaarheid aan de sociale doelgroep op de langere termijn. Bij bestaande sociale huurwoningen is de ruimte om aanvullend te investeren in kwaliteit uiteindelijk ook beperkt. De kwaliteit van de woning dient immers in verhouding te blijven staan tot de (sociale) huurprijs die wij vragen;
- Voor wat betreft de gemeenten in de woningmarktregio Noordoost-Brabant waar Mooiland geen woningbezit heeft, hebben ons geen signalen bereikt dat daar sprake is van een grote volkshuisvestelijke vraag waar de lokaal actieve corporaties niet aan kunnen voldoen;
- Mooiland moet daarom naar andere doelmatige bestemmingen voor deze middelen uit de verkoopopgave zoeken. Het uitbreiden van onze activiteiten in Nijmegen lijkt daarbij de meest logische stap. Hiervoor is dus wel een ontheffingsaanvraag nodig. Indien doelmatige bestemmingen binnen de invloedssfeer van Mooiland niet voor handen zijn, zullen wij deze middelen ten behoeve van volkshuisvestelijke opgaven van andere corporaties elders in het land inzetten;
- Wij vragen specifiek voor Nijmegen een ontheffing omdat daar sprake is van een tekort aan middelen om de volkshuisvestelijke ambities uit de woonvisie van de gemeente te kunnen realiseren. De gemeente Nijmegen steunt dan ook onze ontheffingsaanvraag. Daarnaast heeft de stad Nijmegen een nadrukkelijke relatie met ons kernwerkgebied qua verhuisbewegingen en economische interactie. Met een ontheffing om ook in Nijmegen volledig actief te kunnen blijven, zijn we actief in een grote stad die vanuit volkshuisvestelijk oogpunt een nauwe relatie met de dorpskernen in ons kernwerkgebied heeft. In het bijzonder geldt dit voor de gemeenten aan de oostelijke zijde van Noordoost-Brabant;
- Het woningbezit van Mooiland in Noordoost-Brabant staat vooral in kleine plattelandskernen. Gezien de trek naar stedelijke gebieden en het risico op krimp als gevolg van de vergrijzing, biedt uitbreiding van het woningbezit in Nijmegen door Mooiland een goede mogelijkheid om een gebalanceerd woningaanbod te creëren verspreid over stedelijk en landelijk gebied. Deze spreiding biedt bovendien de kans om het risicoprofiel binnen de woningportefeuille klein te houden;
- In het afgelopen jaar hebben wij in goede sfeer gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt. Op basis van deze goede ervaring vertrouwen wij erop dat wij, met behulp van deze nieuwe structurele afsprakencyclus, ook in de toekomst naar uw en onze tevredenheid invulling kunnen blijven geven aan de lokale volkshuisvestelijke opgave in uw gemeente. Indien Mooiland een ontheffing krijgt om in Nijmegen het woningbezit uit te blijven breiden, zullen wij zorgen dat er ook altijd voldoende middelen beschikbaar zijn voor de realisatie van de gemaakte prestatieafspraken in Noordoost-Brabant.



Verzoek om zienswijze

Zoals eerder in deze brief aangegeven bent u als gemeente uit het kernwerkgebied van Mooiland een belanghebbende bij onze ontheffingsaanvraag. U kunt daarom binnen de bij deze procedure horende termijn van zes weken op onze voorgenomen ontheffing een zienswijze geven. Het is niet verplicht om een zienswijze op het ontheffingsverzoek te formuleren. Mocht u wel een zienswijze willen formuleren dan vragen wij u tenminste in te gaan op de volgende vragen:

- Kan uw gemeente de strategische keuze van Mooiland om zich terug te trekken uit grote delen van het land ondersteunen en ziet u in het licht van die terugtrekkende beweging de toegevoegde waarde van een ontheffing voor Mooiland in Nijmegen?
- Is er in uw optiek sprake van nadelige volkshuisvestelijke effecten voor uw gemeente en/of de gehele woningmarktregio Noordoost-Brabant als Mooiland deze ontheffing krijgt? Zo ja, op welk terrein verwacht u deze nadelige volkshuisvestelijke effecten en in welke mate verwacht u dat deze effecten zich door deze ontheffing zullen voordoen?

We verzoeken u vriendelijk om uw reactie uiterlijk op 3 maart 2017 naar Mooiland te sturen. U kunt uw reactie per email sturen naar svandenbergh@mooiland.nl of per brief naar:

Mooiland
T.a.v. Stef van den Bergh
Postbus 739
6710 BS Ede

Indien hierover nog vragen zijn of als u behoefte heeft aan aanvullende toelichting, kunt u contact opnemen met uw gebiedsregisseur van Mooiland of met Stef van den Bergh, adviseur Beleid & Markt (svandenbergh@mooiland.nl of 06-11018979). Mocht u ervoor kiezen geen zienswijze op het ontheffingsverzoek van Mooiland te geven dan vernemen wij dat ook graag.

Met vriendelijke groet,
Mooiland

Anne Wilbers
Directeur - Bestuurder

Stichting Mooiland
t.a.v. Stef van den Bergh
Postbus 739
6710 BS Ede

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
23 februari 2017	2994764	W.Breedveld	14 0412
Onderwerp		Uw kenmerk	
zienswijze ontheffing Mooiland woningmarktregio		3016036/1039076	

Geachte heer Van den Bergh,

U gaat bij de minister ontheffing vragen van de in augustus 2016 vastgestelde indeling van woningmarktregio's voor woningcorporaties. Specifiek vraagt u om een ontheffing waarmee u, naast de woningmarktregio Noordoost-Brabant, ook in de gemeente Nijmegen kunt investeren in nieuwbouw en uitbreiding van uw woningbezit. Omdat wij een belanghebbende zijn bij deze ontheffingsaanvraag geven wij u met deze brief onze zienswijze hierop.

Woningmarktregio Noordoost Brabant.

De gemeenten en woningcorporaties in het gebied Noordoost Brabant hebben gezamenlijk de minister een afgewogen voorstel gedaan dit gebied als woningmarktregio vast te stellen. Bewust is daarbij gekozen voor een zo ruim mogelijke woningmarktregio die aansluit op al bestaande bestuurlijke samenwerkingsverbanden. Deze samenwerkingsverbanden dragen bij aan een versterking van de regio op terreinen van economie, zorg en welzijn. Wonen maakt daar een onlosmakelijk deel van uit.

De volkshuisvestelijke meerwaarde was bepalend in het voorstel voor deze woningmarktregio. Uitgangspunt daarbij was, dat de beschikbare middelen op een verantwoorde wijze daar worden ingezet waar dit noodzakelijk is. Elke corporatie blijft in het huidige werkgebied verantwoordelijk voor en betrokken bij de lokale en deelregionale woonopgave. Daarin zijn corporaties de natuurlijke partner van de gemeenten. Indien de woningcorporaties niet (geheel) in die woonopgave kunnen voorzien, kunnen andere corporaties (tijdelijk) helpen. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat die corporaties ook actief mogen zijn. Zij moeten dus

deel uitmaken van dezelfde woningmarktregio. Ook daarom is gekozen voor een ruime woningmarktregio.

Vanuit uw nieuwe strategie maakt u een duidelijke keuze om focus aan te brengen in het aantal gemeenten waar u actief bent. U wilt zich focussen op een duidelijker regio en dus een veel kleiner werkgebied.

Deze keuze kunnen wij zeker ondersteunen. Gelet op de gezamenlijke keuze van gemeenten en corporaties voor de woningmarktregio Noordoost Brabant ligt het naar ons oordeel dan voor de hand dat u de focus richt op deze regio.

Effecten Oss en regio.

In uw brief geeft u echter aan dat er, als gevolg van de verkoop van forse aantallen huurwoningen buiten de woningmarktregio Noordoost Brabant er bij u op korte termijn veel geld vrij komt. U geeft eveneens aan dat er binnen deze regio onvoldoende opgaven liggen om deze middelen volledig op een doelmatige wijze in te zetten. Ook hebben u geen signalen bereikt dat in die gemeenten waar u geen woningbezit heeft, sprake is van een grote volkshuisvestelijke vraag waar de lokaal actieve corporaties niet aan kunnen voldoen. Daarom zoekt u voor deze middelen andere doelmatige bestemmingen.

Voor ons is het niet duidelijk dat er lokaal en regionaal onvoldoende opgaven voor uw corporatie liggen. Provinciale prognoses wijzen in ieder geval tot 2040 op een groei van deze woningmarktregio. Daarin zit ook een forse opgaaf voor de sociale woningbouw. Niet alleen op het gebied van nieuwbouw, maar ook op het gebied van herstructurering en verduurzaming van de bestaande voorraad.

De prestatieafspraken die wij met u hebben gemaakt zijn in een goede onderlinge samenwerking tot stand gekomen. U geeft aan, dat er ook altijd voldoende middelen beschikbaar zullen zijn voor de realisatie van gemaakte prestatieafspraken in Noordoost Brabant. Uw voornemen om ook in de regio Nijmegen te gaan investeren geeft ons evenwel onvoldoende zekerheid dat dit de komende jaren ook zo zal zijn. Wij staan dan ook kritisch tegenover dit voornemen. Wij zijn van mening dat uw financiële middelen in eerste instantie ingezet moeten worden voor de volkshuisvestelijke opgave in de woningmarktregio Noordoost Brabant, voordat er naar opgaven buiten deze regio wordt gekeken. Wij zijn dan er dan ook niet van overtuigd, dat een ontheffing geen nadelige volkshuisvestelijke effecten voor de gemeenten in Noordoost Brabant zal hebben.

Wij zien uw reactie op onze zienswijze tegemoet. Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Wout Breedveld van de afdeling SLWE.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Oss.
Namens dezen,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

G. Wagemakers, wethouder wonen.