

Raadsleden gemeente Montferland

Didam, 12 januari 2023

Ons kenmerk

Bijlagen

Onderwerp Koersbepaling – aandachtspunten vanuit Plavei

Beste gemeenteraadsleden,

De afgelopen periode volgden wij met interesse de ontwikkelingen omtrent de koersbepaling van de gemeente Montferland. Deze keuze heeft - los van waar u voor kiest - gevolgen voor onze (toekomstige) huurders, woningzoekenden en onze bedrijfsvoering. Wij realiseren ons dat wij op dit moment niet alle gevolgen overzien en mogelijk niet volledig zijn. De voorgestelde overgang naar de regio Achterhoek roept bij ons een aantal vragen op. Graag geven wij onze belangrijkste aandachtspunten aan u mee in deze brief.

1. Wettelijke woningmarktregio

In 2016 werden met de implementatie van de Woningwet de woningmarktregio's ingevoerd en werd op grond van artikel 41b van deze wet bepaald dat de gemeente Montferland behoort tot de woningmarktregio Arnhem Nijmegen¹. Corporaties mogen volgens de Woningwet slechts in één woningmarktregio actief zijn. In het geval van Plavei is dit de woningmarktregio Arnhem Nijmegen. Alleen binnen de in de wet vastgelegde woningmarktregio (het zogenaamde kerngebied) mag een corporatie investeren in nieuwbouw.

Wij gaan ervan uit dat de gemeente Montferland, conform de wettelijke indeling, onderdeel blijft uitmaken van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Wanneer de gemeente Montferland toch overweegt te willen overstappen naar de woningmarktregio Oost-Nederland², dan verzoeken wij u met klem ons hierbij nauw te betrekken. Bij een overstap naar een andere woningmarktregio dient een corporatie namelijk ontheffing aan te vragen bij de Autoriteit woningcorporaties. Gebeurt dit niet, dan mogen wij geen nieuwbouwwoningen meer toevoegen in de gemeente Montferland.

2. Uitbreidingsambitie gemeente Montferland

In de Koersbepaling onderscheidt de gemeente vier thema's te weten: Wonen, Leven, Recreëren en Ondernemen. Op het gebied van Wonen streeft de gemeente Montferland naar 10% groei van het aantal woningen tot 2030. Uit de Achterhoek Monitor Editie 2022/23 blijkt dat het aantal huishoudens gemiddeld met 1% stijgt tot 2030 en vervolgens in de periode daarna afneemt met 4,5% tot 2050.

¹ De Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen (GMR) is de opvolger van de Regio Arnhem-Nijmegen en komt overeen met de woningmarktregio Arnhem Nijmegen.

² De regio Achterhoek is onderdeel van de woningmarktregio Oost Nederland die naast de Achterhoekse gemeenten bestaat uit de regio Twente.

In de GMR stijgt het aantal huishoudens tot 2040 met meer dan 8%. In de Woondeal 2.0 van de GMR is een forse uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente Montferland opgenomen, namelijk: 1.490 woningen netto en 1.930 woningen bruto.

De huidige ambitie is, ons inziens, mede bepaald vanuit de druk op de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen en de toenemende migratie. De druk op de woningmarkt in de Achterhoek is lager. Wij vragen aandacht om de ambities van de gemeente Montferland langjarig te borgen in de regio Achterhoek. Wanneer dit niet lukt en de uitbreidingsambitie naar beneden wordt bijgesteld, dan heeft dit mogelijk consequenties voor de ambities op de overige thema's die mede gebaseerd zijn op de groei van het aantal inwoners.

3. Woondeal en woonbeleid in één regio

Gezien het belang en de complexiteit van de Woondeal hebben wij hierover juridisch advies ingewonnen. Volgens onze jurist is het niet vanzelfsprekend dat de gemeente Montferland kan blijven deelnemen aan de Woondeal 2.0, omdat deze valt onder de gemeenschappelijke regeling. Wij vragen u hier alert op te zijn.

Daarnaast zien wij ook een aantal praktische bezwaren om langjarig te blijven deelnemen aan de Woondeal 2.0. De Woondeal is onder andere gebaseerd op het regionaal woningbehoefte onderzoek GMR, cijfers uit de gemeenschappelijke woonruimteverdeling en bijvoorbeeld de bestuurlijke afspraken Verstedelijking regio Arnhem Nijmegen Foodvalley. Naast afspraken over woningbouwversnelling zijn er ook afspraken opgenomen over het uitwerken van bijvoorbeeld een regionale woonzorgvisie of de intensivering van de samenwerking tussen gemeenten op het gebied van conceptueel en circulair bouwen.

Het wordt - vinden wij - ingewikkeld wanneer de gemeente Montferland deelneemt aan de Woondeal 2.0 binnen de GMR, maar voor alle relevante onderwerpen inhoudelijk gaat aansluiten in de Achterhoek. Op welke wijze worden de belangen van Montferland vertegenwoordigd bij de evaluatie en herziening van de Woondeal 2.0 indien Montferland niet meer aansluit bij alle evaluaties en onderzoeken op de onderliggende thema's? Lukt het dan om beleid bedacht in de regio Achterhoek te borgen in de bijstelling van de Woondeal van de GMR?

Wij adviseren de gemeente om te onderzoeken of de afspraken uit de Woondeal 2.0 kunnen worden overgeheveld naar de Woondeal van de regio Achterhoek.

4. Woonruimteverdeling

Plavei verdeelt haar woningen conform de huisvestingsverordening van de gemeente Montferland en werkt hiervoor samen met alle corporaties uit de GMR. Een overgang naar de regio Achterhoek impliceert ons inziens dat Plavei voor haar woonruimteverdeling gebruik gaat maken van het woonruimteverdeelsysteem van de Achterhoek. We stappen over van een zeer gespannen woningmarktregio, naar een regio met iets minder spanning op de woningmarkt. Dit kan een positief effect hebben op de slaagkans van woningzoekenden.

De wijze waarop de woningen verdeeld worden in de Achterhoek is wezenlijk anders dan de woonruimteverdeling in de GMR. Voor starters op de woningmarkt kan de overgang naar de Achterhoek positief uitpakken. Voor ouderen met een lange meettijd pakt de overgang naar verwachting negatief uit omdat in de Achterhoek niet wordt gekeken naar woonduur. Dit heeft mogelijk ook negatieve consequenties voor de doorstroming op de lokale woningmarkt.

Wij gaan graag in gesprek over de gevolgen voor de huisvestingsverordening. Bij een mogelijke overgang de Achterhoek zetten we ons graag samen met u in om zorg te dragen voor een goede overgangsregeling voor lokaal woningzoekenden en woningzoekenden die actief op zoek naar een woning in Montferland.

5. Gevolgen personele bezetting

De GMR bestaat uit 18 gemeenten en meer dan 20 corporaties. De schaalgrootte van de Achterhoek is met 7 gemeenten en 4 corporaties substantieel kleiner. Hierdoor zal Plavei, maar ook de gemeente een substantieel en structureel grotere bijdrage moeten leveren aan de vraagstukken die voorbij komen. Los van de extra inzet die de komende jaren nodig is om de overgang naar de regio Achterhoek inhoudelijk goed vorm te geven. Leidt dit in een tijd van personeeltekorten en forse opgaven niet tot vertragingen op andere (urgente) dossiers?

Betrokkenheid vervolgtraject

We roepen u vooral op om onze aandachtspunten en vragen die worden opgeroepen door uw keuze goed te borgen en zorg te dragen voor een zorgvuldig vervolgtraject. We rekenen erop dat we tijdens de implementatie van uw keuze, als belangrijke partner op het gebied van wonen, intensief betrokken worden. Uiteindelijk zorgen we samen voor goed wonen in de gemeente Montferland.

Heeft u nog vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze brief, dan hoor ik het graag. U kunt contact mij opnemen via 0316 29 66 00 of per mail via a.terbogt@plavei.nl.

Met vriendelijke groet,

Arjan ter Bogt
Directeur-bestuurder