



*CONCEPT /  
Voorgenomen besluit  
19 juni 2018*

Minister van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Ons kenmerk : 23822

Onderwerp : keuze woningmarktregio  
nieuwe gemeente  
Vijfheerenlanden

Datum : 30 oktober 2018

Geachte mevrouw Ollongren,

De gemeenten Leerdam, Zederik en Vianen fuseren per 1 januari 2019 tot de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden. Een gemeentelijke fusie vraagt per definitie van de gemeenten om keuzes en heroverwegingen te maken op diverse beleidsterreinen. Eén van de keuzes waar wij voor staan is het uitspreken van een voorkeur voor een woningmarktregio, zoals bedoeld in artikel 41 van de Woningwet. U hebt ons als gezamenlijke gemeenten gevraagd vóór 1 november 2018 een voorstel in te dienen, waarin wij aangeven tot welke woningmarktregio de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden zou moeten behoren.

### **Twee keuzevarianten**

In de Woningwet is vastgelegd dat een gemeente slechts van één woningmarktregio deel kan uitmaken. De samenvoeging van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik moet er dan ook toe leiden dat wordt aangesloten bij één woningmarktregio. De regiokeuze voor Vijfheerenlanden kent daarmee twee keuzevarianten:

1. de keuze voor de woningmarktregio U16.
2. de keuze voor de woningmarktregio Woongaard.

### **Voorgeschiedenis**

De drie gemeenten hebben in gezamenlijkheid het initiatief genomen een voorstel uit te werken. In eerste instantie is de drie lokale corporaties Fien Wonen (Zederik), KleurrijkWonen (Leerdam) en LEKSTEDewonen (Vianen) gevraagd, in afstemming met huurdersorganisaties Huurders- en bewoners Belang Zederik (HBZ) en Huurders Belangenorganisatie Lingesteden (HBL) en Huurdersberaad LEKSTEDewonen, een gezamenlijk advies uit te brengen aan de gemeenten. Hieruit volgde geen eensluidend advies voor de te maken keuze. Het adviesrapport van de corporaties en huurdersorganisaties is toegevoegd als bijlage bij deze brief.

De drie gemeenten besloten daarom, in afstemming met de drie corporaties en huurdersorganisaties, een objectief onderzoek te laten uitvoeren door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Het onderzoek heeft tot doel om op basis van objectieve feiten en cijfers te komen tot een onafhankelijk advies voor de te maken regiokeuze aan de gezamenlijke colleges van B&W van de drie gemeenten. Gedurende de uitvoering van het onderzoek heeft tevens een uitgebreid traject van voorconsultatie plaatsgevonden, waarbij de drie

corporaties en hun huurdersorganisaties als direct belanghebbenden, een nadrukkelijke positie hebben gekregen. Dat betekent overigens niet dat de bevindingen van het onderzoek noodzakelijkerwijs gedragen worden door de betrokken partijen. De gezamenlijke gemeenteraden zijn begin juni geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek en zijn geconsulteerd over hun opvattingen bij de keuze. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage bij deze brief.

Medio juni namen de gezamenlijke colleges van B&W een principebesluit. Hierop volgde in juli en augustus de formele zienswijzeprocedure voor gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in de regio's U16 en Woongaard. De gezamenlijke gemeenten hebben de zienswijzen verwerkt en waar nodig voorzien van een reactie. In **september en oktober** zijn de drie corporaties en huurdersorganisaties, evenals de gezamenlijke gemeenteraden, op de hoogte gebracht van de ingekomen zienswijzen. Het definitieve collegebesluit vond plaats op **[datum]**. Een kopie van het collegebesluit, de ingekomen zienswijzen en de nota van beantwoording zijn toegevoegd als bijlage bij deze brief.

### **Voorstel**

De gezamenlijke colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Vianen, Leerdam en Zederik stellen voor om de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden te laten behoren tot de woningmarktregio **Woongaard**.

### **Uitgangspunten Regiokeuze**

Aan de regiokeuze liggen drie centrale uitgangspunten ten grondslag, wetende:

- 1. Het belang van de huurders en woningzoekenden staat centraal;** het uitgangspunt is dat negatieve effecten van de regiokeuze voor huurders en woningzoekenden tot een minimum beperkt worden. Met dit uitgangspunt wordt tevens ingespeeld op het wettelijk kader van het werken aan een samenhangende woningmarktregio vanuit de optiek van de huurder en woningzoekende.
- 2. Betekenis voor investeringsopgaven en investeringsvermogen;** het effect van de regiokeuze op de volkshuisvestelijke investeringsopgave van primair de gemeente Vijfheerenlanden en secundair de regio's U16 en Woongaard moet tot een minimum beperkt blijven.
- 3. Betekenis voor bestaande bestuurlijke samenwerkingsverbanden en financieringsstromen;** het derde uitgangspunt heeft betrekking op de potentiële effecten van de regiokeuze op bestaande bestuurlijke samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld in economisch verband of op gebied van infrastructuur en mobiliteit. Bestaande samenwerkingen mogen door de keuze voor een van de woningmarktregio's niet onder druk komen te staan.

Op de drie centrale uitgangspunten is getoetst welke effecten de beide keuzevarianten hebben op elk van de betreffende uitgangspunten.

### **Overwegingen bij de regiokeuze**

Op basis van de bevindingen uit het onafhankelijke onderzoek, volgde een vijftal overwegingen die uiteindelijk bepalend zijn geweest in de regiokeuze, wetende:

1. De regionale samenhang is vanuit elk deel van de gemeente Vijfheerenlanden anders. Iedere gemeente vormt het centrum van een eigen woningmarktregio met buurgemeenten. Hieruit is derhalve geen eenduidig beeld voor Vijfheerenlanden te halen.
2. De keuze voor de regio Woongaard leidt tot maximaal behoud van investeringscapaciteit in de gemeente Vijfheerenlanden. Gezien de volkshuisvestelijke opgaven en de investeringscapaciteit van de corporaties is dit de meest wenselijke optie voor Vijfheerenlanden.

3. De lokale opgave en de zekerheid van drie investerende corporaties weegt vanuit lokaal perspectief zwaarder dan de regionale solidariteit. Te meer daar de regionale solidariteit beperkt is. Vooral voor de gemeente Bunnik zijn de gevolgen van de keuze voor Woongaard evident (en zelfs problematisch). Echter, het behoud van drie investerende corporaties in de gemeente Vijfheerenlanden is nodig om de volkshuisvestelijke opgaven adequaat te kunnen oppakken.
4. Een regiokeuze gebaseerd op de mogelijkheid tot ontheffing is per definitie niet wenselijk. Het aanvragen van een ontheffing brengt onzekerheden met zich mee. Bij het niet verkrijgen van een ontheffing, is de gemeente Vijfheerenlanden bij een keuze voor U16 volledig afhankelijk van één investerende corporatie. Dat kan leiden tot ongewenste situaties.
5. De regiokeuze heeft geen bewezen betekenis voor bestaande bestuurlijke samenwerkingsverbanden en bijbehorende financieringsstromen.

In de bijgevoegde adviesrapportage van Companen zijn de bovenstaande overwegingen en onderliggende bevindingen nader toegelicht.

### **Zienswijzeprocedure**

De gezamenlijke gemeenten Vianen, Leerdam en Zederik hebben een openbare zienswijzeprocedure ingesteld. In het bijzonder zijn alle gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in beide regio's U16 en Woongaard gevraagd hun zienswijze op de regiokeuze kenbaar te maken. De conclusie is dat [... korte conclusie die volgt uit zienswijzen].

### **Verzoek tot ontheffing**

De keuze voor Woongaard leidt tot een problematische situatie in de gemeente Bunnik. LEKSTEDewonen is in deze gemeente jarenlang een zeer betrouwbare investeringspartner gebleken. De woningmarkt in Bunnik staat stevig onder druk. LEKSTEDewonen en de gemeente Bunnik maakten reeds afspraken over de toevoeging van sociale huurwoningen. Als gevolg van onze regiokeuze, is het voor LEKSTEDewonen niet langer mogelijk de afspraken te verwezenlijken. Wij gaan er van uit dat u zich bereid toont een ontheffing voor investeringen van LEKSTEDewonen in de gemeente Bunnik, om deze zeer zwaarwegende redenen serieus te overwegen. Als gezamenlijke gemeenten zullen wij een verzoek tot ontheffing van LEKSTEDewonen te allen tijde ondersteunen.

### **Tot slot**

Wij gaan er van uit dat wij u met deze brief en de bijgevoegde bijlagen volledig en voldoende hebben geïnformeerd en wachten uw besluit af.

Met vriendelijke groet,

De gezamenlijke colleges van burgemeester en wethouders van Leerdam, Vianen en Zederik,

**LEERDAM**

de secretaris,

de burgemeester,

S.N.J. (Stefan) Vreeburg

T.P.J. (Tjerk) Bruinsma

**VIANEN**

de loco-secretaris,

de burgemeester,

F. (Francis) Jongmans

W.G. (Wim) Groeneweg

**ZEDERIK**

de loco-secretaris,

de burgemeester,

J. (Joop) Koetsenruijter

A. F. (André) Bonthuis

*De medewerkers van de gemeente Leerdam, Vianen en Zederik werken al samen als één organisatie, vooruitlopend op de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden per 1 januari 2019.*