



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie
Directeur/Bestuurder
Dhr. S. van Schaik en dhr. J. Hendriks
Postbus 160
1620 AD Hoorn

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DG Bestuur en Wonen

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
Team Woningmarktregio
T 0646835990
woningmarktregio@minbzk.nl

Kenmerk
2016-0000751717

Uw kenmerk

Datum • **2 DEC 2016**
Betreft Besluit op Uw verzoek voor ontheffing in de gemeenten
Beemster, Edam-Volendam, Purmerend en Waterland

Geachte heer Van Schaik, geachte heer Hendriks,

Met mijn op 30 augustus 2016 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2016 nr. 45521) is Noord-Holland Noord vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor de Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie (hierna te noemen "Wooncompagnie") op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet (hierna te noemen "de Wet") niet toegestaan een aanvang te maken met de aankoop of nieuwbouw van vastgoed. Op 9 november 2016 heeft u een verzoek ingediend voor een ontheffing van dit verbod voor de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Purmerend en Waterland (hierna te noemen "de Gemeenten").

Hieronder treft u mijn besluit aan.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 41c, tweede lid, laatste volzin, van de Wet kunnen toegelaten instellingen, die op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Wet in een gemeente geen aanvang meer mogen maken met het doen bouwen of verwerven van woonegelegenheden of aanhorigheden als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel a, of van gebouwen of aanhorigheden als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdelen d en g, en geen handelingen mogen verrichten met het oog op het maken van die aanvang, aan mij een verzoek tot ontheffing doen van dit verbod. Ik zal op een dergelijk verzoek mede ten aanzien van de betrokken samenwerkingsvennootschappen beslissen.

In artikel 37 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna te noemen "Btiv"), is voorts bepaald dat een dergelijk verzoek in elk geval omvat:

- de gemeenten waar de ontheffing van toepassing zou moeten zijn;
- een uiteenzetting over de gevolgen van het niet verlenen van de ontheffing voor de uitvoering door toegelaten instelling van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt;

Datum

Kenmerk
2016-0000751717

- een uiteenzetting over het aandeel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling in die gemeenten in het totaal van haar werkzaamheden en
- zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het inwilligen van het in artikel 41b, eerste lid, van de Wet bedoelde verzoek.

Toetsingskader

In een verzoek tot ontheffing zullen gemeenten en toegelaten instellingen op grond van de Wet en het BtIV aannemelijk moeten maken dat in het gebied waar de ontheffing moet gelden structureel onvoldoende middelen c.q. mogelijkheden zijn om aan de volkshuisvestelijke opgave te voldoen.

Ten aanzien van de rol van de gemeente(n) waar de ontheffing van toepassing zou moeten zijn betekent dit het volgende:

- De gemeente waar de ontheffing moet gelden acht de ontheffing noodzakelijk;
- Er is een vraag naar uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad, blijkend uit de gemeentelijke woonvisie of een vergelijkbaar document.

Met betrekking tot de rol van de andere toegelaten instellingen die in de gemeenten waar de ontheffing voor is verzocht feitelijk werkzaam mogen zijn in de zin van artikel 41b, eerste lid van de Wet betekent dit het volgende:

- De toegelaten instellingen, die feitelijk werkzaam zijn c.q. bezit hebben in de gemeente waar de ontheffing moet gelden, zijn onvoldoende in staat om aan die vraag te voldoen;
- Overige toegelaten instellingen, die nog niet feitelijk werkzaam zijn in de gemeente waar de ontheffing moet gelden c.q. hier geen bezit hebben, kunnen of willen niet aan de vraag voldoen;

Ten aanzien van de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam mag zijn, geldt het volgende:

- Ik kan een ontheffing slechts verlenen indien de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam mag zijn door een ontheffing niet nadelig wordt beïnvloed. Dit houdt in dat uit de zienswijze van de gemeenten die het kernwerkgebied vormen van de aanvragende toegelaten instelling, geen zodanig nadelige effecten van een ontheffing voor de volkshuisvesting aldaar blijken, dat die ontheffing onwenselijk is;

Voorts gelden de volgende punten:

- Het is mogelijk dat er meer dan één ontheffingsverzoek voor dezelfde gemeente wordt ingediend of in een gemeente reeds een ontheffing is verleend. Daarnaast is het mogelijk dat er meer dan één ontheffingsverzoek wordt ingediend door dezelfde toegelaten instelling. Indien dit het geval is zal ik de betreffende ontheffingsverzoeken in samenhang beoordelen.
- Ik kan besluiten om geen ontheffing te verlenen, indien het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar de betrokken ontheffing van toepassing zou zijn daardoor niet nadelig wordt beïnvloed.

Datum

Kenmerk
2016-0000751717

Het verzoek zal ik toetsen aan de voorwaarden zoals hierboven omschreven.

Overwegende

- A. Dat sprake is van een ontheffingsverzoek op grond van artikel 41c, tweede lid, laatste volzin, van de Wet voor de Gemeenten;
- B. Dat voor de gemeenten Purmerend en Waterland ook door toegelaten instelling Stichting Intermaris (hierna te noemen "Intermaris") een ontheffingsverzoek is gedaan. Ik zal deze verzoeken derhalve in samenhang beoordelen. Dit besluit geldt echter alleen voor Wooncompagnie;
- C. Dat in het verzoek van Wooncompagnie een uiteenzetting is gegeven van de gevolgen van het niet verlenen van de ontheffing, waaruit naar mening van de Gemeenten blijkt dat de ontheffing noodzakelijk is. Hiertoe wordt gewezen op de vraag naar nieuwbouw van de gereguleerde huurwoningvoorraad, blijkend uit de door de Gemeenten gezamenlijk opgestelde onderbouwing op basis van woonvisies en diverse recente beleidsvoorbereidende woningmarktonderzoeken. De nieuwbouwopgave in de gemeente Purmerend is 80-100 woningen per jaar tot 2020 en 45-55 woningen per jaar tot 2025. Voor de gemeente Waterland is sprake van een nieuwbouwopgave van 15 woningen per jaar tot 2025. In de gemeente Edam-Volendam is de nieuwbouwopgave 32-48 woningen per jaar tot 2020 en 25-40 woningen per jaar in de jaren 2020 tot 2025, en in de gemeente Beemster bedraagt de nieuwbouwopgave 20-23 woningen per jaar tot 2025. Daarnaast geven de Gemeenten aan dat het denkbaar is dat een groter deel van de uitbreidingsvraag in de Metropoolregio Amsterdam bij de Gemeenten zal worden neergelegd als gevolg van de eventuele negatieve invloed van de bepalingen van de geluidscontouren van Schiphol op de uitbreidingsmogelijkheden in deelregio Amstel-Meerlanden;
- D. Dat het aandeel van de werkzaamheden van Wooncompagnie in de gemeente Purmerend 24% van het totale bezit van Wooncompagnie is, in Waterland 10%, in Edam-Volendam 9% en in Beemster 4%. Het aandeel van Wooncompagnie in het totale corporatiebezit in de gemeenten bedraagt in de gemeente Purmerend 28%, in Waterland 74%, in Edam-Volendam 53% en in Beemster 84%.
- E. Dat de in de gemeente Purmerend naast Wooncompagnie en Intermaris nog feitelijk werkzame toegelaten instelling Woningstichting Rochdale voldoende

Datum

Kenmerk
2016-0000751717

- aannemelijk heeft gemaakt dat zij niet aan de vraag van de gemeente kan voldoen. Woningstichting Rochdale geeft aan niet de totale opgave op zich te kunnen nemen, omdat de middelen die zij kan inzetten in Purmerend beperkt zijn in verband met de grotere volkshuisvestelijke opgave in Amsterdam, Diemen en Zaanstad;
- F. Dat in de gemeente Waterland, naast Wooncompagnie en Intermaris, geen sprake is van een andere feitelijk werkzame niet-categoriale toegelaten instelling die aan de vraag van de gemeente kan voldoen;
- G. Dat de in de gemeente Edam-Volendam naast Wooncompagnie feitelijk werkzame toegelaten instelling voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij niet aan de vraag van de gemeente kan voldoen. Stichting woningbeheer De Vooruitgang geeft aan niet de totale opgave op zich te kunnen nemen omdat dit haar financiële middelen te boven gaat;
- H. Dat in de gemeente Beemster, naast Wooncompagnie, geen sprake is van een andere feitelijk werkzame niet-categoriale toegelaten instelling die aan de vraag van de gemeente kan voldoen;
- I. Dat de overige toegelaten instellingen die op grond van het besluit Stcrt 2016 nr. 45519 feitelijk werkzaam mogen zijn in de Gemeenten eveneens hebben aangegeven dat zij niet in staat zijn om aan de vraag van de Gemeente(n) te voldoen;
- J. Dat alle gemeenten waar Wooncompagnie feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het inwilligen van het in artikel 41b, eerste lid, van de Woningwet bedoelde verzoek (Stcrt. 2016 nr. 45521), te weten het kernwerkgebied, om een zienswijze is gevraagd en dat niet is gebleken van enig bezwaar tegen het goedkeuren van het ontheffingsverzoek;
- K. Dat in het verzoek aannemelijk is gemaakt dat in Purmerend een ontheffing voor zowel Wooncompagnie als Intermaris noodzakelijk is. In het verzoek is aangegeven dat de opgave in Purmerend niet redelijkerwijs door uitsluitend één toegelaten instelling kan worden gerealiseerd, omdat dit te veel druk zou leggen op de benodigde investeringscapaciteit in het kernwerkgebied van de toegelaten instellingen;
- L. Dat in het verzoek niet aannemelijk is gemaakt dat in de gemeente Waterland voor de uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad met 15 woningen per jaar tot 2021 een ontheffing voor zowel Wooncompagnie als Intermaris noodzakelijk is. Omdat Wooncompagnie 74% van het corporatiebezit in Waterland in bezit heeft tegenover slechts 17% van Intermaris, ligt het in de rede om Wooncompagnie in staat te stellen de nieuwbouwvraag te realiseren;
- M. Naar aanleiding van vragen in de Tweede Kamer (TK 2016-2017, 29453 nr. 427) over criteria bij ontheffingen, heb ik aangegeven dat een ontheffing iedere tien jaar zal worden geëvalueerd. Mogelijk heeft dit consequenties voor dit besluit.

Besluit

Gelet op artikel 41c, tweede lid, laatste volzin, van de Wet, het namens Wooncompagnie aan de minister gerichte verzoek op grond van dit artikel, en artikel 37 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, en gezien de overwegingen, besluit ik een ontheffing te verlenen van het verbod als bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet voor de gemeenten Purmerend,

Waterland, Edam-Volendam en Beemster aan Wooncompagnie en haar samenwerkingsvennootschappen, van het verbod als bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de Wet.

Datum

Kenmerk
2016-0000751717

Ik verzoek u de betrokken gemeenten en toegelaten instellingen van dit besluit op de hoogte te stellen. Het besluit wordt geplaatst op www.woningwet2015.nl

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

namens deze,



G.J. Buitendijk
directeur-generaal Bestuur en Wonen

U kunt binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit, daartegen per brief bezwaar maken bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt en de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht. Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.