



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Stichting Mooiland  
het bestuur  
t.a.v. Mw. A.J.P.M. Wilbers  
Postbus 739  
6710 BS Ede

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

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Contactpersoon**  
Team Woningmarktregio  
woningmarktregio@minbzk.nl

**Kenmerk**  
2017-0000180533

**Uw kenmerk**  
3052238/1071165

Datum **4 MEI 2017**  
Betreft Besluit op uw verzoek tot ontheffing in de gemeente Nijmegen

Geachte mevrouw Wilbers,

Met mijn op 30 augustus 2016 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2016 nr. 45523) is Noordoost-Brabant vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor Stichting Mooiland (hierna "Mooiland") op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet niet toegestaan een aanvang te maken met de aankoop of nieuwbouw van vastgoed. Op 2 februari 2017 heb ik uw ontheffingsaanvraag ontvangen, aangevuld bij brief van 22 maart 2017 inzake de zienswijzen van gemeenten uit uw kernwerkgebied voor een ontheffing van dit verbod in de gemeente Nijmegen.

Hieronder treft u mijn besluit aan.

### **Wettelijk kader**

Op grond van artikel 41c, tweede lid, laatste volzin, van de Woningwet kunnen toegelaten instellingen, die op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet in een gemeente geen aanvang meer mogen maken met het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden 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 instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt;
- een uiteenzetting over het aandeel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling in die gemeenten in het totaal van haar werkzaamheden en

Datum

Kenmerk  
2017-0000180533

- de 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 Woningwet bedoelde verzoek.

### **Toetsingskader**

In een verzoek tot ontheffing zullen gemeenten en toegelaten instellingen op grond van de Woningwet 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 Woningwet 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.

**Datum**

- 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.

**Kenmerk**

2017-0000180533

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 Woningwet, voor de gemeente Nijmegen;
- B. Dat ook door de toegelaten instelling Stichting Portaal (hierna "Portaal") een ontheffingsverzoek is gedaan voor de gemeente Nijmegen die bij brief van 14 februari 2017 (kenmerk: 2017-0000086913) is verleend;
- C. Dat het aandeel van Mooiland in het totale bezit van de toegelaten instellingen in de gemeente Nijmegen 1,6% bedraagt. Het aandeel van de werkzaamheden van Mooiland in de gemeente Nijmegen omvat 2,2% van het totale bezit van Mooiland;
- D. Dat Mooiland ernaar streeft haar volkshuisvestelijk vermogen optimaal in te zetten en in dat kader haar gespreid bezit door middel van verkoop en overdracht wil terugbrengen naar een beperkter gebied, waar het vermogen naar mening van Mooiland optimaler ingezet kan worden. Deze beweging is geheel in lijn met de Woningwet, die ondermeer een efficiëntere bedrijfsvoering en een focus van werkzaamheden tot doel heeft. Mooiland geeft in haar onderbouwing aan de ambities in het kernwerkgebied te hebben herijkt en verhoogd, maar ziet onvoldoende mogelijkheden om de te realiseren verkoopopbrengsten volledig op een doelmatige wijze te (her)investeren in het kernwerkgebied Noordoost-Brabant. Mooiland verzoekt om een ontheffing in de gemeente Nijmegen vanwege de nabijheid ten opzichte van het kernwerkgebied, de onderlinge verhuisbewegingen en economische interactie, en omdat zij van mening is dat de volkshuisvestelijke vraag in de gemeente zodanig is dat de verkoopopbrengsten van Mooiland in Nijmegen doelmatig kunnen worden ingezet;
- E. Dat in het verzoek een uiteenzetting is gegeven van de gevolgen van het niet verlenen van de ontheffing, waaruit naar mening van de gemeente blijkt dat de ontheffing noodzakelijk is. Hiertoe wordt gewezen op de vraag naar uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad zoals die is opgenomen in de Woonvisie 2015 – 2020. De gemeente geeft aan dat er een netto uitbreidingsvraag is van ca. 1.000 gereguleerde huurwoningen in Nijmegen;
- F. Dat de toegelaten instelling De Gemeenschap in haar zienswijze aangeeft dat de Nijmeegse toegelaten instellingen de vraag naar uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad zoals becijferd in de Woonvisie ook zonder Mooiland zouden kunnen financieren;

Datum

Kenmerk  
2017-0000180533

- G. Dat de toegelaten instelling Woongenoot aangeeft geen toegevoegde waarde te zien in een ontheffing voor Mooiland in Nijmegen en dat toegelaten instelling Standvast Wonen vanuit het perspectief van het maken van tripartite prestatieafspraken aangeeft eerder minder dan meer actieve corporaties te wensen;
- H. Dat niet aannemelijk is gemaakt dat de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in Nijmegen en voor welke de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen het kernwerkgebied is of voor welke voor de gemeente Nijmegen een ontheffing is verleend, niet aan de door de gemeente Nijmegen geformuleerde uitbreidingsvraag voor gereguleerde huurwoningen kunnen voldoen;
- I. Dat in de zienswijzen van de gemeenten uit het kernwerkgebied van Mooiland, (Stcrt. 2016 nr. 45523) bezwaren zijn geuit tegen het ontheffingsverzoek van Mooiland, nadat zij gevraagd zijn om een zienswijze te geven op dit verzoek;
- J. Dat de gemeenten Bernheze, Landerd, Oss en 's-Hertogenbosch van mening zijn dat beschikbare middelen voor het wonen in de regio behouden moeten blijven zodat er voldoende flexibiliteit is voor alle gemeenten en toegelaten instellingen om elkaar te ondersteunen in het realiseren van de lokale en deelregionale woonopgave;
- K. Dat de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill & St. Hubert en St. Anthonis van mening zijn dat er onvoldoende inzicht is in de volkshuisvestelijke opgave in het gebied waar Mooiland werkt. De gemeenten zijn tevens van mening dat Mooiland een hogere onrendabele top kan hanteren in plaats van de investeringsruimte buiten het kernwerkgebied te gebruiken;
- L. Dat de gemeente Boekel stelt een ontheffing ongewenst te vinden zolang er binnen Noordoost-Brabant nog ongebruikte capaciteit is voor nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen en ook de gemeente Uden geeft aan van mening te zijn dat de beschikbare middelen voor wonen in de woningmarktregio Noordoost-Brabant behouden moeten blijven;
- M. Dat toegelaten instellingen op grond van artikel 42 van de Woningwet hun middelen dienen in te zetten voor een redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente waar zij feitelijk werkzaam zijn en overigens ten behoeve van de volkshuisvesting in brede zin. In de zienswijzen van de gemeenten is niet aannemelijk gemaakt dat de volledige investeringsruimte van Mooiland noodzakelijk is voor de volkshuisvesting in Noordoost-Brabant en niet elders aangewend zou kunnen worden indien daar een volkshuisvestelijke noodzaak toe is vastgesteld;
- N. Dat uit de overige zienswijzen niet van enig bezwaar is gebleken;
- O. Dat Mooiland onvoldoende mogelijkheden ziet de door vervreemding te realiseren financiële middelen volledig op een doelmatige wijze te (her)investeren in het kernwerkgebied Noordoost-Brabant en die mogelijkheden wel ziet in de nabijgelegen en met haar kernwerkgebied verbonden gemeente Nijmegen. De gemeenten in Noordoost-Brabant geven in hun zienswijzen aan dat de middelen van Mooiland behouden

Datum

Kenmerk  
2017-0000180533

moeten worden voor de volkshuisvesting in Noordoost-Brabant. In hun zienswijzen is niet aannemelijk gemaakt dat de volledige investeringsruimte van Mooiland noodzakelijk is voor de volkshuisvesting in Noordoost-Brabant en niet elders aangewend zou kunnen worden indien daar een volkshuisvestelijke noodzaak toe is vastgesteld. Uit het verzoek blijkt echter niet dat extra investeringen van Mooiland in Nijmegen wel een optimale besteding van het vermogen zijn, omdat niet aannemelijk is gemaakt dat de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente Nijmegen niet aan de door de gemeente geformuleerde uitbreidingsvraag voor gereguleerde huurwoningen kunnen voldoen. Om deze redenen is een ontheffing voor Mooiland in de gemeente Nijmegen niet noodzakelijk.

## Besluit

Gelet op artikel 41c, tweede lid, laatste volzin, van de Woningwet, het namens Mooiland aan de minister gerichte verzoek op grond van dit artikel, artikel 37 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, en gezien de overwegingen, besluit ik aan Mooiland en haar samenwerkingsvennootschappen geen ontheffing te verlenen van het verbod als bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet voor de gemeente Nijmegen.

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](http://www.woningwet2015.nl)

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
namens deze,



E.J. van Kempen  
*Waarnemend directeur-generaal Bestuur en Wonen*

*U kunt binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit, daartegen per brief bezwaar maken bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 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.*