



De Alliantie
Het bestuur
t.a.v. dhr. R.C. Haans
Postbus 105
1200 AC Hilversum

directoraat-generaal
Bestuur en Wonen
Team Woningmarktregio

Contactpersoon
Team Woningmarktregio
woningmarktregio@minbzk.nl

Kenmerk
2017-0000389555

Uw kenmerk

Datum 11 september 2017
Betreft Besluit op uw verzoek tot ontheffing voor de gemeente Nijkerk

Geachte heer Haans,

Met mijn op 30 augustus 2016 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2016 nr. 45519) is de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor de Alliantie op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet niet toegestaan een aanvang te maken met de aankoop of nieuwbouw van vastgoed. Op 20 juli 2017 heb ik uw ontheffingsaanvraag ontvangen.

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 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 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

- 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, blijkt 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.

Datum
11 september 2017

Kenmerk
2017-0000389555

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.

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 Nijkerk;
- B. Dat het aandeel van de Alliantie in het totale bezit van de toegelaten instellingen in de gemeente Nijkerk ca. 14,5% bedraagt. Het aandeel van de werkzaamheden van de Alliantie in de gemeente Nijkerk omvat ca. 1% van het totale bezit van de Alliantie;
- C. Dat de Alliantie ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen het volgende aanvoert:
 - Volgens de gemeente Nijkerk is er in 2020 een tekort van tussen de 844 en 1094 sociale huurwoningen. De gemeente wil daarom een nieuwbouwproductie van 426 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2020. Voor het overige moet het tekort blijkens de Woonvisie worden bestreden door een betere benutting van de bestaande voorraad door middel van een daarop afgestemd huurbeleid, de woonruimteverdeling en het bevorderen van de doorstroming.
 - Dat ook in de jaren daarna sprake is van een aanzienlijke aanvullende vraag naar sociale huurwoningen, niet alleen voor de gemeente Nijkerk maar ook voor de regio Amersfoort als geheel. In de Regionale Ruimtelijke Visie regio Amersfoort wordt aangegeven dat de druk in de regio vooral moet worden opgevangen in Amersfoort, Nijkerk, Leusden en Soest. Deze woningbouw zal grotendeels moeten plaatsvinden op binnenstedelijke locaties, door onder andere transformatie en herontwikkeling. Vanwege de omvang en complexiteit van de opgave werkt de gemeente graag samen met twee grote toegelaten instellingen.

Hierbij is van belang dat Woningstichting Nijkerk (WSN) aangeeft de komende jaren 250 woningen per jaar te kunnen bouwen. De gehele door de gemeente gewenste nieuwbouw van sociale huurwoningen tot 2020 zou daarmee zijn te realiseren. Gelet op de indicatieve bestedingsruimte van WSN moet zij financieel instaat worden geacht de 426 nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen.

Ook kan de Alliantie, zonder dat daar een ontheffing voor nodig is, door middel van het huurbeleid en de woonruimteverdeling, bijdragen aan het vergroten van het aanbod van sociale huurwoningen.

- D. Dat de gemeente Nijkerk aangeeft dat het werkgebied van de Alliantie binnen de gemeente met name ligt in de kern Hoevelaken die, zoals de

Datum
11 september 2017

Kenmerk
2017-0000389555

Alliantie opmerkt, qua woningmarkt nauw is verbonden met Amersfoort, en dat in deze kern een opgave ligt waarbij nieuwbouw, renovatie van de bestaande voorraad, liberalisering en verkoop van woningen nauwkeurig op elkaar afgestemd moeten worden. Verder is de gemeente van mening dat de lokale netwerken en expertise van zowel de Alliantie als WSN nodig is.

In reactie hierop stelt WSN dat zij inmiddels ook in Hoevelaken actief is en daar dertig nieuwe sociale huurwoningen heeft gerealiseerd. Verder geeft WSN aan te beschikken over bewezen ervaring met zowel nieuwe uitleglocaties als met complexe binnenstedelijke vernieuwing.

Opgemerkt moet worden dat voor het renoveren of sloop/nieuwbouw op dezelfde locatie geen ontheffing nodig is conform artikel 41c van de Woningwet en de Alliantie dit dus in voorkomende gevallen in de kern Hoevelaken kan doen.

- E. Dat de overige toegelaten instellingen die werkzaam mogen zijn in de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde op het verzoek van de Alliantie d.d. 18 oktober 2016 om een zienswijze hebben aangegeven geen voornemens te hebben om in de gemeente Nijkerk te investeren in nieuwe sociale huurwoningen, met dien verstande dat Eemland Wonen zijn standpunt mede heeft bepaald op basis van het gegeven dat WSN de gehele volkshuisvestelijke opgave voor haar rekening kan nemen. Daarna hebben Eemland Wonen, Omnia Wonen, stichting De Goede Woning, UWON, Vallei Wonen, Woningstichting Leusden, Woningstichting Putten, Woonpalet Zeewolde in een gezamenlijk met WSN ondertekende brief van 11 november 2016, aangegeven dat naar hun mening gemeenten in de regio eerst het gesprek moeten zoeken met hen alvorens een ontheffingsverzoek te ondersteunen. Ze geven daarbij aan dat hun financiële positie in het algemeen goed is, en dat een aantal van hen meer kan en wil investeren in de regio.
- F. Dat de Alliantie aangeeft dat een investeringsverbod voor haar voor de gemeente Nijkerk gepaard gaat met een te grote afhankelijkheid van de andere in de gemeente werkzame toegelaten instelling, WSN. Opgemerkt moet worden dat het niet uitzonderlijk is dat in een gemeente slechts een toegelaten instelling (volledig) werkzaam is. De gemeente kan bovendien andere toegelaten instellingen die de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/ Zeewolde als kerngebied hebben, uitnodigen om te investeren in haar gemeente.
- G. Dat in de zienswijzen van de gemeenten uit het kernwerkgebied van de Alliantie, (Stcrt. 2016 nr. 45519) geen bezwaren zijn geuit tegen het gecombineerde ontheffingsverzoek van de Alliantie voor de gemeenten Amersfoort, Soest, Nijkerk en Eemnes, nadat zij in 2016 gevraagd zijn om een zienswijze te geven op dit verzoek.
- H. Dat op basis van het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat de nieuwbouwopgave zoals die door de gemeente Nijkerk voor de periode tot 2020 is geformuleerd, door WSN kan worden gerealiseerd. Dat verder de noodzaak voor een ontheffing voor de Alliantie

voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Nijkerk niet is aangetoond.

Datum
11 september 2017

Kenmerk
2017-0000389555

Besluit

Gelet op artikel 41c, tweede lid, laatste volzin, van de Woningwet, het namens de Alliantie 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 de Alliantie en haar samenwerkingsvennootschappen geen ontheffing te verlenen van het verbod als bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet voor de gemeente Nijkerk.

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 van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,


Chris Kuijpers
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.