



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Stichting Portaal
Raad van Bestuur
dhr. Bert Keijts en dhr. Dirk Jan van der Zeep
Postbus 2211
3500 GE Utrecht

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

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
Team Woningmarktregio
T 0654203783
woningmarktregio@minbzk.nl

Kenmerk
2017-0000107208

Uw kenmerk
RvB-BS17-032

Datum 29 maart 2017
Betreft Besluit op uw verzoek tot ontheffing voor de gemeente
Oegstgeest

Geachte heer Keijts, geachte heer Van der Zeep,

Met mijn op 30 augustus 2016 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2016 nr. 45553) is de U16 vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor de Stichting Portaal (hierna "Portaal") op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet niet toegestaan een aanvang te maken met de aankoop of nieuwbouw van vastgoed. Op 8 februari 2017 heb ik uw verzoek ontvangen voor een ontheffing van dit verbod in de gemeente Oegstgeest.

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 instelling 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

2017-0000107208

- 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

Kenmerk

2017-0000107208

- 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 Oegstgeest;
- B. Dat het aandeel van de werkzaamheden van Portaal in de gemeente Oegstgeest minder dan 1% van het totale bezit van Portaal is. Het aandeel van Portaal in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente bedraagt ca. 6%;
- C. Dat in het verzoek een uiteenzetting is gegeven van de gevolgen van het niet verlenen van de ontheffing, waaruit naar de mening van de gemeente blijkt dat de ontheffing noodzakelijk is. Hiertoe wordt door de gemeente gewezen op de vraag naar uitbreiding van de gereguleerde woningvoorraad met circa 159 woningen, waarvoor circa 24 miljoen euro nodig zou zijn;
- D. Dat de gemeente Oegstgeest verder wijst op de mogelijke verkoop door de toegelaten instelling Mooiland van haar bezit in de gemeente. Dit bezit kan alleen worden aangekocht door een toegelaten instelling die volledig werkzaam mag zijn in Oegstgeest;
- E. Dat de Woningbouwvereniging MeerWonen in haar zienswijze heeft aangegeven dat zij in staat is om de gehele volkshuisvestelijke opgave voor haar rekening te nemen. De gemeente Oegstgeest acht dit aannemelijk en is daar ook content mee, maar wijst wel op het belang van de aanwezigheid van meer dan één toegelaten instelling ten bate van de onderlinge concurrentie;
- F. Dat de toegelaten instellingen Dunavie, Rijnhart Wonen, en Woningstichting Stek in een gezamenlijke zienswijze hebben gewezen op het aanbod van MeerWonen om de volkshuisvestelijke uitbreidingsopgave aan gereguleerde huurwoningen in Oegstgeest volledig op zich te nemen, en verder aangeven te willen praten over een eventuele rol van hun instellingen op het moment dat de opgave in de toekomst verandert en MeerWonen of Oegstgeest daarbij een beroep op hen wil doen;
- G. Dat geen van de overige toegelaten instellingen die op grond van het besluit Stcrt 2016 nr. 45513 feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeente Oegstgeest hebben aangegeven dat zij aan de uitbreidingsvraag in de gemeente zullen voldoen;
- H. Dat Portaal wijst op de middelen die nodig zijn voor het investeren in een duurzame woningvoorraad. Op grond van inzichten in de financiële positie van MeerWonen is er evenwel geen aanleiding om te concluderen dat zij

Datum

Kenmerk
2017-0000107208

- niet zowel de nieuwbouwoopgave kan realiseren als ook kan investeren in het verduurzamen van haar woningvoorraad;
- I. Dat de gemeente verder wijst op ontwikkelingen in de Leidse regio waarbij bewoners zich in hun dagelijkse leven richten op de stadsregio in zijn geheel. De gemeente vindt het in het verlengde daarvan van belang dat Portaal een ontheffing krijgt in zowel Leiden als Oegstgeest, zodat de woningbouwopgave niet door de overige Leidse toegelaten instellingen alleen moet worden opgepakt. Hierbij moet worden opgemerkt dat Portaal inmiddels een ontheffing heeft gekregen voor het volledig werkzaam kunnen zijn in de gemeente Leiden, waardoor zij daar een bijdrage kan leveren aan de uitbreidingsbehoefte aan gereguleerde huurwoningen;
 - J. Dat alle gemeenten waar Portaal feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het inwilligen van het in artikel 41b, eerste lid, van de Woningwet bedoelde verzoek (Stcrt. 2016 nr. 45553), te weten het kernwerkgebied, om een zienswijze zijn gevraagd en dat niet is gebleken van enig bezwaar tegen het goedkeuren van het ontheffingsverzoek;
 - K. Dat gelet op het voorafgaande aannemelijk is dat MeerWonen de behoefte aan uitbreiding van de gereguleerde woningvoorraad in Oegstgeest in zijn geheel kan oppakken en heeft aangegeven dit ook te willen doen, en dat verder een aantal toegelaten instellingen heeft aangegeven bij eventuele toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de uitbreidingsbehoefte het gesprek hierover met de gemeente te willen aangaan, zodat aannemelijk is dat een inzet van Portaal bij de nieuwbouwoopgave niet noodzakelijk is;

Datum

Kenmerk

2017-0000107208

Besluit

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

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,



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 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.