



Woningstichting De Kernen
T.a.v. de directeur ing. M.C. Kempe
Postbus 13
5320 AA Hedel

**directoraat-generaal
Bestuur en Wonen**
directie Woningmarkt

team woningmarktregio

Contactpersoon
drs. F.N. Paes

T 0654203783
francois.paes@minbzk.nl

Kenmerk
2018-0000036880

Uw kenmerk
WN/40463/1

8 FEB 2018

Datum

Betreft besluit op uw aanvraag voor ontheffing voor de gemeente
Wijchen

Geachte heer Kempe,

Met het op 30 augustus 2016 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2016 nr. 45810) is Woongaard vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor De Kernen 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 december 2017 heb ik uw ontheffingsaanvraag inclusief aanvulling, 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 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

- 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.

- 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 Wijchen.
- B. Dat De Kernen binnen de gemeente thans alleen in de dorpskernen Batenburg, Bergharen en Hernen actief is en aangeeft ook in de toekomst uitsluitend daar actief te willen zijn.
- C. Dat het aandeel van De Kernen in het totale bezit van de toegelaten instellingen in de gemeente Wijchen ca. 3,5% bedraagt. Het aandeel van de werkzaamheden van De Kernen in de gemeente Wijchen omvat ca. 4% van het totale bezit van De Kernen.
- D. Dat De Kernen ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen het volgende aanvoert dat volgens de gemeente Wijchen er in de periode 2016-2025 tussen ongeveer 100 tot 150 nieuwe sociale huurwoningen nodig zijn.
Uit de Woonvisie van de gemeente blijkt overigens dat zij voor de periode na 2030 een afname verwacht van de behoefte aan sociale huurwoningen. Daarom wil de gemeente een deel van de productie realiseren in de vorm van tijdelijke en flexibele woonruimte.
- E. Hierbij is van belang dat de in de gemeente werkzame toegelaten instelling Talis aangeeft dat, indien de door De Kernen aangevraagde ontheffing voor Wijchen niet zou worden verleend, zij het gesprek met de gemeente wil aangaan om de opgave in de kernen Batenburg, Bergharen en Hernen over te nemen. Gelet op de indicatieve bestedingsruimte van Talis moet zij financieel instaat worden geacht de gewenste nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen.
Ook kan De Kernen, zonder dat daar een ontheffing voor nodig is, door middel van het huurbeleid en de woonruimteverdeling, bijdragen aan de doorstroming en daarmee aan het vergroten van het aanbod van sociale huurwoningen.
- F. Dat De Kernen naast de kwantitatieve opgave wijst op de kwalitatieve frictie in de dorpskernen: er is een tekort aan voor startende kopers geschikte en betaalbare woningen, en er is een tekort aan ouderenhuisvesting. Door de verkoop van sociale eengezinswoningen wil De Kernen tegemoet komen aan de vraag van starters op de woningmarkt, terwijl de vraag naar ouderenhuisvesting door nieuwbouw ingevuld moet worden.

Datum

Kenmerk

2018-0000036880

Opgemerkt moet worden dat De Kernen voor verkopen geen ontheffing nodig heeft. Ten aanzien van de nieuwbouw van ouderenhuisvesting geldt de overweging onder E, waarbij Talis in staat moet worden geacht deze woningen te bouwen.

- G. Dat de overige toegelaten instellingen die werkzaam mogen zijn in de regio Arnhem-Nijmegen op het verzoek van De Kernen d.d. 10 oktober 2017 om een zienswijze, hebben aangegeven geen voornemens te hebben om in de gemeente Wijchen te investeren in nieuwe sociale huurwoningen.
- H. Dat in de zienswijzen van de gemeenten uit het kernwerkgebied van De Kernen, (Stcrt. 2016 nr. 45810) geen bezwaren zijn geuit tegen het gecombineerde ontheffingsverzoek van De Kernen voor de gemeenten Druten en Wijchen, nadat zij in oktober 2017 zijn gevraagd om een zienswijze te geven op dit verzoek.
- I. Dat De Kernen verder wijst op de mogelijkheid van een gemeentelijke fusie van de gemeenten Druten en Wijchen, waarbij het niet ondenkbaar is dat ook de gemeente West Maas en Waal zich aansluit.
Voor de eventuele fusie van Druten en Wijchen geldt dat de hiervoor genoemde overwegingen niet veranderen. De fusie van de gemeenten Druten en Wijchen met de gemeente West Maas en Waal is ongewis en de gevolgen voor de betrokken woningmarktregio's kunnen nu niet worden aangegeven. Aan deze mogelijkheid kan derhalve thans geen gewicht worden toegekend voor de afweging of een ontheffing voor Druten en Wijchen noodzakelijk is.
- J. Dat op basis van het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat de nieuwbouwoopgave zoals die door de gemeente Wijchen voor de periode tot 2025 is geformuleerd, door Talis kan worden gerealiseerd. Dat verder de noodzaak voor een ontheffing voor De Kernen voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Wijchen niet is aangetoond.

Besluit

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

**directoraat-generaal
Bestuur en Wonen**
directie Woningmarkt

Datum

Kenmerk

2018-0000036880

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.