



Rhenam Wonen  
Directeur/bestuurder  
De heer M. Rink  
Postbus 188  
3910 AD Rhenen

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.facebook.com/minbzk](https://www.facebook.com/minbzk)  
[www.twitter.com/minbzk](https://www.twitter.com/minbzk)

**Contactpersoon**  
Team Woningmarktregio  
[woningmarktregio@minbzk.nl](mailto:woningmarktregio@minbzk.nl)

**Kenmerk**  
2017-0000277245

**Uw kenmerk**  
MR/2017-13928

Datum **12 JUL 2017**  
Betreft Besluit op uw verzoek voor ontheffing in de gemeente Utrechtse  
Heuvelrug

Geachte heer Rink,

Met mijn op 30 augustus 2016 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2016 nr. 45498) is Food Valley vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor Rhenam Wonen op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet niet toegestaan een aanvang te maken met de aankoop of nieuwbouw van vastgoed. Op 11 maart 2017 heb ik uw verzoek ontvangen voor een ontheffing van dit verbod in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

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**  
2017-0000277245

- 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.

**Datum**

**Kenmerk**

2017-0000277245

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 Utrechtse Heuvelrug;
- B. Dat het aandeel van Rhenam Wonen in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug ca. 12% bedraagt. Het aandeel van de werkzaamheden van Rhenam Wonen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug omvat ca. 22% van het totale bezit van Rhenam Wonen;
- C. 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 het Woonbehoefteonderzoek Utrechtse Heuvelrug 2015. Bij ongewijzigd beleid vanuit de gemeente gaat het om een toevoeging van in totaal 935 sociale huur- of koopwoningen tot 2040. Dit aantal nieuwbouwwoningen in de gereguleerde huur is gebaseerd op het huidige beleid zoals vastgelegd in de nota 'Woonbeleid in nieuwe realiteit', die betrekking heeft op de periode 2013-2020, waarbij in totaal 35% van de nieuwbouwwoningen sociale huur- of koopwoningen zijn. Binnen dit percentage wordt ten minste 5% en ten hoogste 15% gevormd door sociale koopwoningen in Utrechtse Heuvelrug. Dit betekent dat de vraag naar verwachting ligt tussen 795 en 888 gereguleerde huurwoningen. Bij het bepalen van de nieuwbouwpoging voor gereguleerde huurwoningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is in het woonbehoefteonderzoek geen rekening gehouden met onder meer de huisvesting van statushouders, de behoefte aan ouderenhuisvesting en eventuele andere aanvullende vraag naar nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen. Daarmee is het mogelijk dat de vraag naar gereguleerde huurwoningen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de praktijk hoger is dan waarmee reeds rekening is gehouden in het Woonbehoefteonderzoek Utrechtse Heuvelrug 2015;
- D. Dat de gemeente en Rhenam Wonen wijzen op enkele lopende nieuwbouwprojecten waarbij Rhenam Wonen betrokken is. Een van deze projecten betreft het project aan de Eindseweg te Overberg dat ook is opgenomen in het Actieplan woningbouwprogramma van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In verband met de voorbereidende werkzaamheden en investeringen die door Rhenam Wonen zijn uitgevoerd en de voor een overdracht benodigde financiële en juridische uitwerkingen, is het

**Datum**

**Kenmerk**  
2017-0000277245

- onvoldoende aannemelijk dat dit project zonder vertraging kan worden overgenomen door een andere toegelaten instelling;
- E. Dat woningbouwvereniging Maarn en Heuvelrug Wonen in een zienswijze aangeven het van belang te achten dat Rhenam Wonen een ontheffing wordt verleend voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug, gelet op de samenwerking in de Federatie van Woningcorporaties en de prestatieafspraken 2017-2019 voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Desgevraagd heeft Heuvelrug Wonen aangegeven de volkshuisvestelijke opgave voor gemeente Utrechtse Heuvelrug, nu en op langere termijn, zelfstandig aan te kunnen. Op grond van de aanwezige inzichten is dit vanuit zowel financieel als organisatorisch oogpunt aannemelijk;
  - F. Dat geen van de overige toegelaten instellingen die op grond van het besluit Stcrt 2016 nr. 45553 feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug hebben aangegeven aan de nieuwbouwvraag van de gemeente te zullen voldoen;
  - G. Dat alle gemeenten waar Rhenam Wonen feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het inwilligen van het in artikel 41b, eerste lid, van de Woningwet bedoelde verzoek (Stcrt. 2016 nr. 45498), te weten het kernwerkgebied, om een zienswijze zijn gevraagd en dat niet is gebleken van enig bezwaar tegen het goedkeuren van het ontheffingsverzoek;
  - H. Dat gelet op de voorgaande overwegingen en op grond van de inzichten in de financiële positie van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in gemeente Utrechtse Heuvelrug en voor welke de woningmarktregio U16 het kernwerkgebied is, het aannemelijk is dat zij in beginsel aan de door de gemeente Utrechtse Heuvelrug geformuleerde uitbreidingsvraag kunnen voldoen zonder Rhenam Wonen. Het is echter eveneens aannemelijk gemaakt dat het niet verlenen van een ontheffing leidt tot vertraging en mogelijk tot afstel bij een nieuwbouwproject voor gereguleerde huurwoningen waarin Rhenam Wonen reeds actief is, terwijl dit vanuit volkshuisvestelijk belang ongewenst is.

## **Besluit**

Gelet op artikel 41c, tweede lid, laatste volzin, van de Woningwet, het namens Rhenam Wonen 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 aan Rhenam Wonen en haar samenwerkingsvennootschappen een ontheffing te verlenen van het verbod als bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

De noodzaak van voortzetting van een ontheffing wordt periodiek geëvalueerd. De ontheffing voor Rhenam Wonen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zal voor 31 december 2022 geëvalueerd worden, waarbij van gemeente Utrechtse Heuvelrug, Rhenam Wonen, Heuvelrug Wonen, Woningbouwvereniging Maarn en eventuele andere te benaderen toegelaten instellingen in de woningmarktregio U16 wordt verwacht dat zij in deze periode de mogelijkheden verkennen voor een duurzame overname van de rol van Rhenam Wonen in het realiseren van toekomstige nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen. Deze inspanningen maken deel uit

**Datum**

**Kenmerk**  
2017-0000277245

van de evaluatie, evenals de bijdrage die Rhenam Wonen in de ontheffingsperiode heeft geleverd aan de volkshuisvesting in Utrechtse Heuvelrug en die Rhenam Wonen, gelet op haar financiële mogelijkheden, nog zou kunnen doen.

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,



Erik Jan 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.*