



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken
directeur-bestuurder
M.J.W. van Gessel
Postbus 329
1200 AH Hilversum

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

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
Team Woningmarktregio
T 0646835990
woningmarktregio@minbzk.nl

Kenmerk
2016-0000801458

Uw kenmerk
DIR/AL/2016075

12 JAN 2017

Datum

Betreft Besluit op uw verzoek tot ontheffing in de gemeente Bunschoten

Geachte heer Van Gessel,

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 Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken (hierna te noemen "Gooi en Omstreken") op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet niet toegestaan een aanvang te maken met de aankoop of nieuwbouw van vastgoed. Op 16 november 2016 heeft u een verzoek ingediend voor een ontheffing van dit verbod voor de gemeente Bunschoten.

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
2016-0000801458

- 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
2016-0000801458

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 Bunschoten;
- B. Dat het aandeel van Gooi en Omstreken in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente Bunschoten 98% bedraagt. Het aandeel van de werkzaamheden van Gooi en Omstreken in de gemeente Bunschoten omvat 15% van het totale bezit van Gooi en Omstreken.
- C. Dat in het verzoek van Gooi en Omstreken 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 gewezen op de vraag naar nieuwbouw van de gereguleerde huurwoningvoorraad, blijkend uit de woonvisie van de gemeente Bunschoten. De nieuwbouwpoging in de gemeente Bunschoten bedraagt ten minste 115 gereguleerde huurwoningen tot en met 2021 en 45 gereguleerde huurwoningen in de periode 2021-2031. Het totale aantal valt hoger uit bij een scenario van stijgende rente, namelijk 195 gereguleerde huurwoningen.
- D. Dat de in de gemeente Bunschoten naast Gooi en Omstreken de nog feitelijk werkzame toegelaten instelling Stichting Eemland Wonen heeft aangegeven dat zij, gezien het tempo waarin de nieuwbouw in Bunschoten gerealiseerd moet worden, dit desgevraagd aankan. De Stichting Eemland Wonen heeft daarnaast in de gemeente Baarn prestatieafspraken gesloten en ook aangegeven in de gemeenten Soest en Eemnes te willen bijdragen aan de volkshuisvesting. Op grond van de beschikbare inzichten in haar financiële positie is het onvoldoende aannemelijk dat Stichting Eemland Wonen de volledige nieuwbouwvraag in al deze gemeenten op zich kan nemen en er daarom nadere afstemming tussen Stichting Eemland Wonen en de verschillende gemeenten noodzakelijk is;
- E. Dat de Woningstichting Nijkerk heeft aangegeven bereid te zijn op (hele) korte termijn te investeren in de gemeente Bunschoten, mocht dat noodzakelijk zijn. Daarnaast heeft de Woningstichting Nijkerk in haar zienswijze aangegeven dat haar eerste loyaliteit voor investeringen blijft liggen in de gemeente Nijkerk;
- F. Dat de gemeente Bunschoten heeft aangegeven in gesprek te willen gaan met Stichting Eemland Wonen en de Woningstichting Nijkerk over de bijdrage die zij kunnen leveren. Vooralsnog is niet met zekerheid te zeggen of en in welke mate Stichting Eemland Wonen en de

Datum

Kenmerk
2016-0000801458

Woningstichting Nijkerk structureel zullen voldoen aan de nieuwbouwvraag in de gemeente Bunschoten. Het is aannemelijk dat hiervoor meer afstemming noodzakelijk is;

- G. Dat de gemeente Bunschoten benadrukt dat het, gezien de druk op de lokale woningmarkt, van groot belang is dat in de komende jaren de gevraagde gereguleerde huurwoningen worden gerealiseerd. De gemeente Bunschoten wijst in het bijzonder op de Rengerswetering, waarmee conform de samenwerkingsovereenkomst tussen Gooi en Omstreken en de gemeente op korte termijn een aanvang gemaakt moet worden. In verband met de voorbereidende werkzaamheden en investeringen die door Gooi en Omstreken zijn uitgevoerd en de voor een overdracht benodigde financiële en juridische uitwerkingen, is het onvoldoende aannemelijk dat dit project zonder vertraging kan worden overgenomen door een andere toegelaten instelling;
- H. Dat de overige toegelaten instellingen die op grond van het besluit Stcrt 2016 nr. 45481 feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeente Bunschoten hebben aangegeven niet aan de nieuwbouwvraag van de gemeente te zullen voldoen;
- I. Dat alle gemeenten waar Gooi en Omstreken feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het inwilligen van het in artikel 41b, eerste lid, van de Woningwet bedoelde verzoek (Stcrt. 2016 nr. 45519), te weten het kernwerkgebied, om een zienswijze zijn gevraagd en dat niet is gebleken van enig bezwaar tegen het goedkeuren van het ontheffingsverzoek.

Besluit

Gelet op artikel 41c, tweede lid, laatste volzin, van de Woningwet, het namens Gooi en Omstreken 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 Gooi en Omstreken en haar samenwerkingsvennootschappen een ontheffing te verlenen van het verbod als bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet.

De noodzaak van voortzetting van een ontheffing wordt periodiek geëvalueerd. De ontheffing voor Gooi en Omstreken in de gemeente Bunschoten zal voor 31 december 2021 geëvalueerd worden. Deze periode is erop gericht de gemeente Bunschoten, Gooi en Omstreken, Stichting Eemland Wonen, de Woningstichting Nijkerk en eventuele andere toegelaten instellingen in hetzelfde kernwerkgebied die bereid zijn in de gemeente Bunschoten te investeren, in staat te stellen de mogelijkheden te verkennen voor een duurzame overname van de rol van Gooi en Omstreken in het realiseren van nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen.

Daarbij zullen de betrokken partijen gevraagd worden aan te tonen dat een duurzame overname van de rol van Gooi en Omstreken is onderzocht en te beschrijven welke overwegingen een rol hebben gespeeld.

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

Datum

Kenmerk

2016-0000801458

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

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 voor Wonen en Rijksdienst, 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.