



Lekstede Wonen
T.a.v. dhr. E. de Groot
Postbus 187
4130 ED Vianen

directoraat-generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
directie Woningmarkt

Contactpersoon
drs. F.N. Paes
T 0654203783
francois.paes@minbzk.nl

Kenmerk
2019-0000153823

Uw kenmerk
S2019-04/EGR/rca

Datum **16 APR 2019**
Betreft Besluit op ontheffingsverzoek Lekstede Wonen voor Bunnik

Geachte heer De Groot,

Met het op 24 december 2018 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2018 nr. 72298) is de regio Woongaard vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor Lekstede 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 26 februari 2019 heeft u een verzoek ingediend voor een ontheffing van dit verbod voor de gemeente Bunnik.

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

- 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 geregleerde 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 daardar 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 Bunnik.
- B. Dat het aandeel van Lekstede Wonen in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente Bunnik ca. 3% bedraagt. Het aandeel van de werkzaamheden van Lekstede Wonen in de gemeente Bunnik omvat ca. 1% van het totale bezit van Lekstede Wonen.
- C. Dat in het verzoek van Lekstede Wonen 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 het convenant dat is gesloten in 2013 tussen Lekstede Wonen en de gemeente Bunnik over de nieuwbouw van 150 sociale huurwoningen. Verder zijn reeds voor concrete projecten afspraken gemaakt met ontwikkelaars. Lekstede Wonen pakt daarmee de sociale huuropgave van de Visie op Wonen gemeente Bunnik 2017-2021. Lekstede Wonen geeft aan dat indien de corporatie niet verder kan gaan met haar bouwprojecten de gemeente Bunnik en de woningzoekenden worden gedupeerd. Ook zouden reeds gedane inspanningen en kosten verloren gaan. Wanneer Lekstede Wonen niet meer kan bouwen in Bunnik zullen andere woningcorporaties de opgave moeten oppakken. Dit gaat mogelijk gepaard met vertraging van projecten en een andere huurprijsstelling. Dat laatste kan het geval zijn omdat een andere corporatie opnieuw in onderhandeling moet treden met ontwikkelaars. De gemeente Bunnik onderschrijft in haar zienswijze deze argumenten.
- D. Dat de in de gemeente Bunnik feitelijk werkzame toegelaten instelling Portaal heeft aangegeven dat zij de aanvraag van Lekstede Wonen ondersteunt. Portaal geeft aan dat in het verleden de financiële middelen ontbraken om te investeren in de gemeente Bunnik, maar dat de financiële positie inmiddels is verbeterd en dat zij in staat zou zijn om de benodigde investeringen in de gemeente Bunnik te doen. Portaal vindt het echter niet wenselijk om projecten van Lekstede Wonen over te nemen, omdat dit zou leiden tot het weglekken van maatschappelijk vermogen. Geen van de overige in de gemeente Bunnik werkzame toegelaten instellingen heeft aangegeven de nieuwbouwopgave te willen oppakken.
- E. Dat de overige toegelaten instellingen die werkzaam mogen zijn in de regio U16 op het verzoek van Lekstede Wonen d.d. 8 januari 2019 om een zienswijze, hebben aangegeven geen voornemens te hebben om in de gemeente Bunnik te investeren in nieuwe sociale huurwoningen. Wel heeft woningstichting SSW aangegeven dat, indien Lekstede Wonen geen

onthefing zou worden verleend om te bouwen in Bunnik, zij hoopt uitgenodigd te worden door de gemeente Bunnik om de mogelijkheden tot projectontwikkeling gestalte te geven.

- F. Dat in de zienswijzen van de gemeenten uit het kernwerkgebied van Lekstede Wonen (Stcrt. 2016 nr. 45553), geen bezwaren zijn geuit tegen het ontheffingsverzoek van Lekstede Wonen voor de gemeente Bunnik, nadat zij op 8 januari 2019 zijn gevraagd om een zienswijze te geven op dit verzoek.
- G. Dat op basis van het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat de nieuwbouwpoging voor de komende jaren zoals die door de gemeente Bunnik is geformuleerd, gelet op het stadium van de planvorming, het best door Lekstede Wonen kan worden gerealiseerd. Het is aannemelijk dat het niet verlenen van een ontheffing leidt tot vertraging in de nieuwbouw en mogelijk ook tot hogere kosten. Op langere termijn zouden de toegelaten instellingen Portaal en SSW een rol kunnen krijgen bij het realiseren van de toekomstige nieuwbouwpoging aan sociale huurwoningen in Bunnik.

Besluit

Gelet op artikel 41c, tweede lid, laatste volzin, van de Woningwet, het namens Lekstede Wonen aan de minister gericht verzoek op grond van dit artikel, en artikel 37 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, en gezien de overwegingen, besluit ik aan Lekstede Wonen en haar samenwerkingsvennootschappen een ontheffing te verlenen van het verbod als bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet voor de gemeente Bunnik.

De noodzaak van voortzetting van een ontheffing wordt periodiek geëvalueerd. De ontheffing voor Lekstede Wonen voor de gemeente Bunnik zal voor 31 december 2024 worden geëvalueerd. Van de gemeente Bunnik en van Lekstede Wonen, Portaal en SSW 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 Lekstede Wonen in het realiseren van toekomstige nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen in de gemeente Bunnik. Deze inspanningen maken deel uit van de evaluatie, evenals de bijdrage die Lekstede Wonen in de ontheffingsperiode heeft geleverd aan de volkshuisvesting in Bunnik.

Ik verzoek u de betrokken gemeenten en toegelaten instellingen van dit besluit op de hoogte te stellen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,



Chris Kuijpers
Directeur-generaal Bestuur, Ruimte 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.