



> 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
woningmarktregio@minbzk.nl

Kenmerk
2017-0000086924

Uw kenmerk
RVB-BS16-197

Datum 14 februari 2017
Betreft Besluit op uw verzoek voor ontheffing in de gemeente Nijmegen

Geachte heer Keijts, geachte heer Van der Zeep,

Met mijn op 30 augustus 2016 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2016 nr. 45553) is U16 vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor 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 23 december 2016 heb ik uw verzoek ontvangen voor een ontheffing van dit verbod in de gemeente Nijmegen.

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.

Datum
14 februari 2017

Kenmerk
2017-0000086924

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
14 februari 2017

Kenmerk
2017-0000086924

- 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 Nijmegen;
- B. Dat het aandeel van Portaal in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente Nijmegen 32% bedraagt. Het aandeel van de werkzaamheden van Portaal in de gemeente Nijmegen omvat 22% van het totale bezit van Portaal;
- 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 de Woonvisie 2015 – 2020. De gemeente geeft aan dat er een netto uitbreidingsvraag is van ca. 1.000 gereguleerde huurwoningen in Nijmegen. In financiële termen betekent dit volgens de gemeente een investering van ca. €150 miljoen;
- D. Dat de gemeente Nijmegen en de toegelaten instelling De Gemeenschap in hun zienswijzen aangeven dat de Nijmeegse toegelaten instellingen de vraag naar uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad zoals becijferd in de Woonvisie ook zonder Portaal zouden kunnen financieren, maar dat dit ten koste zou gaan van hun mogelijkheden om te investeren in duurzaamheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid;
- E. Dat de in de gemeente Nijmegen werkzame toegelaten instellingen Standvast Wonen en Talis in hun zienswijzen verklaren het niet wenselijk te vinden dat de werkzaamheden van Portaal in Nijmegen beperkt blijven tot slechts het beheren van haar bezit, maar dat indien er een beroep gedaan wordt op deze toegelaten instellingen voor de overname van een investeringsdeel, er bereidheid is om dit te bespreken;
- F. Dat de gemeente en de toegelaten instelling Talis erop wijzen dat het niet verlenen van een ontheffing voor Portaal leidt tot aanzienlijke vertraging of mogelijk afstel in de productie van gereguleerde huurwoningen in Nijmegen, waarbij specifiek de nieuwbouwprojecten Waalsprong, Waalfront en Waalpanorama worden benoemd waarin Portaal reeds actief is;
- G. Dat de toegelaten instellingen Oosterpoort Wooncombinatie en Vryleve hebben aangegeven, dat hoewel er op dit moment bij hen geen concrete plannen en/of voornemens zijn om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in Nijmegen, dit mogelijk in de toekomst wel het geval zal zijn wanneer daartoe concrete verzoeken worden gedaan. Het is

Datum
14 februari 2017

Kenmerk
2017-0000086924

- aannemelijk dat meer afstemming noodzakelijk is voordat duidelijk is of en in welke mate deze toegelaten instellingen kunnen bijdragen aan de volkshuisvesting in Nijmegen;
- H. Dat geen van de overige toegelaten instellingen die op grond van het besluit Stcrt 2016 nr. 45486 feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeente Nijmegen hebben aangegeven aan de nieuwbouwvraag van de gemeente te zullen voldoen;
- I. Dat de gemeente Nijmegen in haar zienswijze verder wijst op de in de Woonvisie 2015 - 2020 benoemde doelstellingen met betrekking tot betaalbaarheid en huurmatiging, verduurzaming, het levensloopgeschikter maken van de gereguleerde huurwoningvoorraad, en het toevoegen van verzorgde en beschermde woonvormen in Nijmegen. De gemeente geeft aan dat voor enkele van deze doelstellingen reeds concrete afspraken zijn gemaakt en dat voor andere doelstellingen de precieze vraag nog bepaald dient te worden;
- J. Dat zowel Portaal als de gemeente aangeven dat het behoud van investeringskracht van Portaal van belang is voor Nijmegen, om invulling te geven aan de ambities uit de Woonvisie, waarbij zowel op de huidige als de toekomstige doelstellingen wordt gewezen, specifiek in het kader van de energietransitie. Ook zonder ontheffing kan Portaal blijvend bijdragen aan de doelstellingen op het gebied van de betaalbaarheid van de gereguleerde huurvoorraad voor de doelgroep, de verduurzaming van deze voorraad en het (meer) levensloopbestendig maken hiervan in Nijmegen, zoals die volgen uit het door de gemeente vastgestelde volkshuisvestingsbeleid en zijn benoemd in voorgaande overweging I;
- K. Dat Portaal aangeeft lokaal goed te zijn verankerd wat organisatorisch weerspiegeld wordt in het regiobedrijf dat verantwoordelijk is voor de lokale Nijmeegse volkshuisvestelijke taken. Dit argument wordt bevestigd door de gemeente, die aangeeft dat Portaal stevig lokaal is verankerd;
- L. 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;
- M. Dat gelet op de voorgaande overwegingen geconstateerd kan worden dat Portaal ook zonder ontheffing blijvend kan bijdragen aan andere volkshuisvestelijke vragen in Nijmegen dan de netto uitbreidingsvraag voor gereguleerde huurwoningen, zodat hieraan in dit kader beperkt gewicht wordt toegekend. Op grond van de inzichten in de financiële positie van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in Nijmegen en voor welke de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen het kernwerkgebied is, is het aannemelijk dat zij in beginsel aan de door de gemeente Nijmegen geformuleerde uitbreidingsvraag kunnen voldoen zonder Portaal. Tevens is aannemelijk dat het niet verlenen van een ontheffing leidt tot aanzienlijke vertraging en mogelijk tot afstel bij verschillende nieuwbouwprojecten waarin Portaal reeds actief is, terwijl dit vanuit volkshuisvestelijk belang ongewenst is.



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

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, en artikel 37 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, en gezien de overwegingen, besluit ik aan Portaal en haar samenwerkingsvennootschappen een ontheffing te verlenen van het verbod als bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet voor de gemeente Nijmegen.

Datum
14 februari 2017

Kenmerk
2017-0000086924

De noodzaak van voortzetting van een ontheffing wordt periodiek geëvalueerd. De ontheffing voor Portaal in de gemeente Nijmegen zal voor 31 december 2021 geëvalueerd worden, waarbij (i.e. gemeente Nijmegen, Portaal, Talis, Standvast Wonen, De Gemeenschap en eventuele andere te benaderen toegelaten instellingen in de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen) wordt verwacht dat zij in deze periode de mogelijkheden verkennen en ruimte geven voor een duurzame overname van de rol van Portaal in het realiseren van toekomstige nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen. Deze inspanningen maken deel uit van de evaluatie, evenals de bijdrage die Portaal in de ontheffingsperiode heeft geleverd aan de volkshuisvesting in Nijmegen en die Portaal, 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

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.