



> 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**  
2017-0000086930

**Uw kenmerk**  
RVB-BS16-195

Datum 14 februari 2017

Betreft Besluit op uw verzoeken tot ontheffing in de gemeente Arnhem

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 Arnhem.

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**  
14 februari 2017

**Kenmerk**  
2017-0000086930

- 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.

**Datum**  
14 februari 2017

**Kenmerk**  
2017-0000086930

- 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 Arnhem;
- B. Dat het aandeel van Portaal in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente Arnhem 19% bedraagt. Het aandeel van de werkzaamheden van Portaal in de gemeente Arnhem omvat 10% 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 de mening van de gemeente blijkt dat de ontheffing noodzakelijk is. Hiertoe wordt gewezen op de vraag naar uitbreiding van de gereguleerde woningvoorraad, zoals benoemd in de Arnhemse woonprincipes 2025, het volkshuisvestelijk kader 2016 – 2018 en het regionaal woningmarktonderzoek dat is gedaan voor de periode 2014 – 2026. De gemeente geeft aan dat er tot 2026 een netto uitbreidingsvraag is van ca. 1.500 gereguleerde huurwoningen in Arnhem, naast de uitbreidingsvraag waarover reeds afspraken met partijen zijn gemaakt. In financiële termen betekent dit volgens de gemeente een investering van ca. €225 miljoen;
- D. Dat de toegelaten instellingen Stichting Volkshuisvesting Arnhem en Vivare in hun zienswijzen aangeven dat zij over voldoende investeringsruimte beschikken voor de eigen taken en in theorie gezamenlijk de door de gemeente Arnhem geformuleerde uitbreidingsvraag naar gereguleerde huurwoningen kunnen realiseren. Hierbij plaatsen zij de kanttekening dat dit, mede gezien de eigen nieuwbouw- en verduurzamingsinvesteringen, invloed zal hebben op de financiële stabiliteit en wendbaarheid van deze corporaties. Volkshuisvesting Arnhem verklaart dat zij de kritische grens van de Loan to Value zou benaderen. De mogelijkheid om in te spelen op kansen en ontwikkelingen in de toekomst, zoals het verwerven van gereguleerde huurwoningen in het bezit van toegelaten instellingen waarvoor Arnhem niet tot het kernwerkgebied behoort, neemt daarmee volgens de toegelaten instellingen flink af;
- E. Dat de toegelaten instelling Standvast Wonen in haar zienswijze aangeeft dat investeringen in Arnhem vooralsnog niet door Standvast Wonen gedaan worden. Als de volkshuisvestelijke vraag zo groot is dat de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in Arnhem niet over voldoende investeringskracht beschikken, dan is Standvast Wonen bereid het gesprek aan te gaan. Het is aannemelijk dat voor een concrete

**Datum**  
14 februari 2017

**Kenmerk**  
2017-0000086930

- bijdrage van Standvast Wonen aan de uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad in Arnhem meer afstemming noodzakelijk is;
- F. Dat de Woningstichting Vryleve heeft aangegeven dat hoewel er momenteel bij hen geen plannen en/of voornemens zijn om een bijdrage te leveren aan de uitbreidingsvraag in Arnhem, dit mogelijk in de toekomst wel het geval zal zijn wanneer daartoe concrete verzoeken worden gedaan. Het is aannemelijk dat voor een concrete bijdrage aan de uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad in Arnhem meer afstemming noodzakelijk is;
- G. Dat de toegelaten instelling Talis in haar zienswijze heeft aangegeven dat het niet verlenen van een ontheffing voor Portaal gezien de gewenste productie van gereguleerde huurwoningen in Nijmegen een onwenselijke situatie is. Desalniettemin is zij bereid om, indien een beroep op haar wordt gedaan, dit te bespreken. Het is aannemelijk dat dit ten koste zou gaan van de bijdrage van Talis aan de volkshuisvesting in de gemeente 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 Arnhem heeft aangegeven aan de uitbreidingsvraag van de gemeente te zullen voldoen;
- I. Dat de gemeente Arnhem aangeeft dat, gezien de druk op de lokale woningmarkt, uitbreiding onvermijdelijk is. De gemeente Arnhem wijst er in het bijzonder op dat de gemeente met Portaal voor een aantal nieuwbouwprojecten, onder andere voor statushouders, in een vergevorderd stadium is en dat het niet verlenen van een ontheffing voor Portaal zou leiden tot vertraging en/of afstel van deze projecten. Dit is niet in het belang van de volkshuisvesting in Arnhem;
- J. Dat de gemeente bij de onderbouwing van de noodzaak van een ontheffing voor Portaal naast de vraag naar uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad verwijst naar de Arnhemse woonprincipes 2025 die doelstellingen bevat met betrekking tot de verduurzaming van de gereguleerde huurwoningvoorraad in Arnhem, het levensloopgeschikt maken van bestaande gereguleerde huurwoningen, de nieuwbouw van woonruimte voor statushouders en de betaalbaarheid van huren voor de doelgroep. Aannemelijk is dat de verschillende doelstellingen van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente Arnhem een investering van middelen vraagt die daarmee niet kunnen worden ingezet voor de uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad;
- K. Dat Portaal aangeeft lokaal goed te zijn verankerd wat organisatorisch weerspiegeld wordt in het regiobedrijf dat verantwoordelijk is voor de lokale Arnhemse volkshuisvestelijke opgaven. De gemeente Arnhem geeft eveneens aan dat Portaal lokaal goed is verankerd;
- L. Dat Portaal ook zonder het goedkeuren van dit ontheffingsverzoek blijvend kan bijdragen aan de doelstellingen op het gebied van de betaalbaarheid van de gereguleerde voorraad voor de doelgroep, verduurzaming van deze voorraad en het levensloopgeschikt maken van bestaande gereguleerde huurwoningen in Arnhem, zoals die volgen uit het





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

**Datum**  
14 februari 2017

**Kenmerk**  
2017-0000086930

door de gemeente vastgestelde volkshuisvestingsbeleid en zijn benoemd in voorgaande overweging G;

- M. Dat de 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;
- N. Dat gelet op de voorgaande overwegingen A tot en met I geconstateerd kan worden dat Portaal ook zonder ontheffing blijvend kan bijdragen aan andere volkshuisvestelijke vragen in Arnhem dan de netto uitbreidingsvraag voor gereguleerde huurwoningen, zodat hieraan in dit kader slechts beperkt gewicht wordt toegekend. Op grond van de inzichten in de financiële positie van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in Arnhem en voor welke de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen het kernwerkgebied is, is het aannemelijk dat zij in beginsel aan de door de gemeente Arnhem geformuleerde uitbreidingsvraag kunnen voldoen zonder Portaal. Het is echter eveneens aannemelijk dat dit tot een onwenselijke situatie leidt omdat dit ten koste kan gaan van andere benodigde investeringen in de volkshuisvesting, zoals genoemd in overweging J. Tevens is aannemelijk dat het niet verlenen van een ontheffing leidt tot vertraging en mogelijk afstel van nieuwbouwprojecten waarin Portaal reeds actief is, terwijl dit vanuit het volkshuisvestelijk belang ongewenst is.

## **Besluit**

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

De noodzaak van voortzetting van een ontheffing wordt periodiek geëvalueerd. De ontheffing voor Portaal in de gemeente Arnhem zal voor 31 december 2021 geëvalueerd worden, waarbij van partijen (i.e. de gemeente Arnhem, Portaal, Stichting Volkshuisvesting Arnhem, Vivare 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 Arnhem 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](http://www.woningwet2015.nl)

**Datum**  
14 februari 2017

**Kenmerk**  
2017-0000086930

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.*