



> 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
2017-0000086953

Uw kenmerk
RvB-BS16-196

Datum 14 februari 2017
Betreft Besluit op uw verzoek tot ontheffing in de gemeente Leiden

Geachte heer Keijts, geachte heer Van der Zeep,

Met mijn op 30 augustus 2016 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2016 nr. 45553) is de U16 vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor de 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 Leiden.

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
2017-0000086953

- 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.

- 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.

Datum
14 februari 2017

Kenmerk
2017-0000086953

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 Leiden;
- B. Dat het aandeel van de werkzaamheden van Portaal in de gemeente Leiden 13% van het totale bezit van Portaal is. Het aandeel van Portaal in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente bedraagt 30%;
- C. Dat in het verzoek van Portaal 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 ten eerste gewezen op de vraag naar uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad. Uit de bij het dossier gevoegde brief van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden blijkt, op basis van de provinciale woningbehoefte-ramingen, dat in de gemeente Leiden de komende jaren ca. 3.100 gereguleerde huurwoningen moeten worden toegevoegd, dat is 2.100 woningen extra ten opzichte van de reeds gemaakte prestatieafspraken met de Leidse woningcorporaties. In financiële termen betekent dit volgens de gemeente een investering van ca. €315 miljoen;
- D. Dat de gemeente Leiden daarnaast aangeeft dat een extra uitbreidingsvraag valt te verwachten in verband met ontwikkelingen op het terrein van bijzondere doelgroepen en extramuralisering. Op basis van een globale schatting leidt dit tot een verdere opgave van zo'n 1.100 gereguleerde huurwoningen. Deze extra opgave is niet verder gekwantificeerd, zodat het onder C. genoemde bedrag verbonden met de uitbreidingsvraag naar het oordeel van de gemeente als een onderschatting moet worden gezien;
- E. Dat Woningbouwvereniging De Sleutels en Woningstichting Ons Doel in hun zienswijze hebben aangegeven slechts in zeer beperkte mate de reeds in de prestatieafspraken overeengekomen uitbreidingstaken van Portaal te kunnen overnemen, terwijl het volledig realiseren van de extra vraag van 2.100 woningen door hen geen sprake kan zijn. Op grond van de beschikbare inzichten in de financiële mogelijkheden van beide toegelaten instellingen is dit aannemelijk;
- F. Dat de toegelaten instellingen Dunavie, Rijnhart Wonen, MeerWonen en Stek Wonen, allen feitelijk werkzaam in de regio Holland-Rijnland, hebben aangegeven in principe een deel van de Leidse nieuwbouwoopgave van gereguleerde huurwoningen voor hun rekening te willen nemen. Op grond van de beschikbare inzichten in de financiële mogelijkheden van deze vier

Datum
14 februari 2017

Kenmerk
2017-0000086953

toegelaten instellingen is een betekenisvolle bijdrage aan de volkshuisvesting in Leiden mogelijk, hetgeen niet betekent dat daarmee de gehele uitbreidingsvraag kan worden ingevuld. De gemeente Leiden is inmiddels in contact getreden met deze toegelaten instellingen. Het overleg heeft geresulteerd in de constatering dat alle partijen de bereidheid hebben om verder met elkaar de mogelijkheden te verkennen voor nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen in Leiden door de genoemde instellingen, maar ook dat dit tijd kost vanwege de daarmee verbonden organisatorische aspecten en de benodigde afstemming met de andere gemeenten waar deze instellingen werkzaam zijn. Naar verwachting is het komende jaar nodig om duidelijkheid te verkrijgen of en in welke mate de genoemde toegelaten instellingen een bijdrage kunnen leveren aan de volkshuisvesting in Leiden;

- G. Dat geen van de overige toegelaten instellingen die op grond van het besluit Stcrt 2016 nr. 45513 feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeente Leiden hebben aangegeven dat zij aan de uitbreidingsvraag in de gemeente zullen voldoen;
- H. Dat de gemeente Leiden een duurzaamheidsbeleid heeft opgesteld, waarbij in de prestatieafspraken is overeengekomen dat de toegelaten instellingen 3,6% van hun bezit jaarlijks verduurzamen.;
- I. Dat de gemeente heeft berekend dat alleen al de benodigde financiële middelen voor de uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad groter zijn dan de financiële mogelijkheden van de toegelaten instellingen, ook als zij hun hele ruimte hiervoor inzetten;
- J. Dat Portaal aangeeft lokaal goed te zijn verankerd wat organisatorisch weerspiegeld wordt in het regiobedrijf dat verantwoordelijk is voor de lokale Leidse volkshuisvestelijke opgaven. Dit argument wordt bevestigd door de gemeente Leiden. De kennis van Portaal over binnenstedelijke (her)ontwikkeling en het meedraaien in sociale netwerken, zijn naar mening van de gemeente van groot belang;
- K. 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;
- L. Dat gelet op het voorgaande geconstateerd kan worden dat de behoefte aan uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad zodanig groot is dat zekerheid over het volledig werkzaam kunnen zijn van Portaal in de gemeente Leiden voor een langere periode in het belang van de volkshuisvesting 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, 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 Leiden.

Datum

14 februari 2017

Kenmerk

2017-0000086953

De noodzaak van voortzetting van een ontheffing wordt periodiek geëvalueerd. De ontheffing voor Portaal in de gemeente Leiden zal voor 31 december 2026 worden geëvalueerd.

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.