



> 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**  
2017-0000086923

**Uw kenmerk**  
RVB-BS16-198

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

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 Soest.

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 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**

2017-0000086923

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 Soest;
- B. Dat ook door de toegelaten instelling Stichting de Alliantie Portaal (hierna "de Alliantie") een ontheffingsverzoek is gedaan voor de gemeente Soest. Ik heb deze verzoeken derhalve in samenhang beoordeeld. Dit besluit geldt echter alleen voor Portaal;
- C. Dat het aandeel van de werkzaamheden van Portaal in de gemeente Soest 7% van het totale bezit van Portaal is. Het aandeel van Portaal in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente bedraagt 81%;
- D. 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 gereguleerde huurwoningvoorraad, zoals geformuleerd in het onderzoek 'Ontwikkeling sociale huur in de regio Amersfoort'. In 2020 zal volgens de gemeente, niet rekening houdend met een verhoogde taakstelling voor statushouders en zonder de volledige effecten van de extramuralisering in de zorg mee te nemen, een uitbreidingsvraag zijn ontstaan van 675 gereguleerde huurwoningen. Tot 2020 zullen daarom ten minste 200 gereguleerde huurwoningen moeten zijn gerealiseerd. De door de gemeente Soest minimaal becijferde opgave na 2020 is circa 475 gereguleerde huurwoningen;
- E. Dat de in de gemeente Soest feitelijk werkzame toegelaten instelling Stichting Eemland Wonen heeft aangegeven dat zij financieel en volkshuisvestelijk in staat is de komende jaren 200 gereguleerde huurwoningen te realiseren. Op grond van de beschikbare inzichten in haar financiële positie, zouden de mogelijkheden om daarna nog bij te dragen aan de uitbreidingsvraag in de gemeente Soest niet toereikend zijn voor de door de gemeente geformuleerde resterende vraag;
- F. Dat de gemeente Soest in haar zienswijze opmerkt dat Stichting Eemland Wonen zich ook bereid heeft verklaard om de volkshuisvestelijke vraag van de gemeenten Bunschoten en Eemnes tegemoet te treden. Daarnaast is Stichting Eemland Wonen in prestatieafspraken met de gemeente Baarn overeengekomen dat zij ook in die gemeente nieuwbouw zal realiseren. Op grond van de beschikbare inzichten in haar financiële positie is het onvoldoende aannemelijk dat Stichting Eemland Wonen de volledige uitbreidingsvraag in Baarn, Bunschoten, Eemnes en Soest op zich kan nemen. Meer afstemming is noodzakelijk om te bepalen of en in welke

**Datum**  
14 februari 2017

**Kenmerk**  
2017-0000086923

- mate Stichting Eemland Wonen kan bijdragen aan de uitbreidingsvraag in deze gemeenten;
- G. Dat de overige toegelaten instellingen die op grond van het besluit Stcrt 2016 nr. 45481 feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeente hebben aangegeven dat zij niet aan de uitbreidingsvraag in de gemeente zullen voldoen;
  - H. Dat de Alliantie 14% van het bezit van toegelaten instellingen in Soest in bezit heeft tegenover 81% van Portaal. Het ligt daarom in de rede om Portaal in staat te stellen een langdurige bijdrage aan de volkshuisvesting in de gemeente Soest te leveren;
  - I. Dat de gemeente Soest in haar zienswijze verder wijst op de investeringsbehoefte voor energetische maatregelen in de bestaande gereguleerde huurwoningvoorraad. In de prestatieafspraken met de Alliantie en Portaal is het streven overeengekomen dat de voorraad in 2020 een gemiddeld energielabel B heeft. In de prestatieafspraken is ook overeengekomen dat Portaal 70 eengezinswoningen naar nul-op-de-meter zal brengen;
  - J. Dat de gemeente Soest in haar zienswijze aangeeft dat de lokale verankering het best geborgd is met Portaal;
  - 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.

## **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 Soest.

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

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)



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

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

namens deze,



G.J. Buitendijk  
directeur-generaal Bestuur en Wonen

**Datum**  
14 februari 2017

**Kenmerk**  
2017-0000086923

*U kunt binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit, daartegen per brief bezwaar maken bij de Minister voor 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*