



> 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
2017-0000086922

Uw kenmerk
RVB-BS16-194

Datum 14 februari 2017

Betreft Besluit op uw verzoek tot ontheffing in de gemeente Amersfoort

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 Amersfoort.

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.

Datum
14 februari 2017

Kenmerk
2017-0000086922

- 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 Amersfoort;
- B. Dat ook door de toegelaten instelling Stichting de Alliantie (hierna "de Alliantie") een ontheffingsverzoek is gedaan voor de gemeente Amersfoort. Ik heb deze verzoeken in samenhang beoordeeld. Dit besluit geldt echter alleen voor Portaal;
- C. Dat het aandeel van de werkzaamheden van Portaal in de gemeente Amersfoort 11% van het totale bezit van de Portaal is. Het aandeel van Portaal in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente bedraagt 28%;
- 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 door de gemeente Amersfoort opgestelde Strategie Sociale woningbouw, waaruit buiten reeds lopende projecten een vraag blijkt naar de uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad met 2.000 woningen. In haar zienswijze geeft de gemeente Amersfoort aan dat in de jaren 2020-2029 een vraag is naar een uitbreiding met nog eens 2.400 gereguleerde huurwoningen. In financiële termen betekent dit volgens de gemeente een investering van meer dan €600 miljoen. Dit is nog buiten enkele honderden woningen die gerealiseerd moeten worden ter vervanging van te slopen woningen in de wijkaanpak;
- E. Dat de gemeente Amersfoort in haar zienswijze verder aangeeft te hechten aan investeringen in verduurzaming van de bestaande voorraad. In de prestatieafspraken met de Alliantie, Portaal en Omnia Wonen is overeengekomen dat het woningbezit vóór eind 2020 op gemiddeld label B gebracht is;
- F. Dat de toegelaten instellingen die op grond van het besluit Stcrt 2016 nr. 45481 feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeente Amersfoort in een gezamenlijke zienswijze hebben aangegeven het logisch te vinden als de gemeente Amersfoort eerst het gesprek met hen zoekt over het realiseren van gereguleerde huurwoningen, alvorens zij een ontheffingsprocedure ondersteunt voor een corporatie die haar kernwerkgebied elders heeft. De toegelaten instellingen Eemland Wonen, De Goede Woning, UWOON, Vallei Wonen, Woningstichting Leusden, Woningstichting Putten en Woonpalet Zeewolde hebben in hun eigen zienswijze aangegeven dat zij niet

- aan de vraag naar uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad in de gemeente Amersfoort zullen kunnen voldoen;
- G. Dat de Woningstichting Nijkerk in haar zienswijze heeft aangegeven bereid te zijn haar vermogen in te zetten voor de volkshuisvesting in Amersfoort, waarbij haar eerste loyaliteit voor investeringen blijft liggen binnen de gemeente Nijkerk. Vooral nog is onvoldoende zeker of en in welke mate de Woningstichting Nijkerk langdurig zal kunnen bijdragen aan de vraag naar uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad in de gemeente Amersfoort. Het is aannemelijk dat hiervoor meer afstemming noodzakelijk is;
- H. Dat de in de gemeente Amersfoort feitelijk werkzame toegelaten instelling Omnia Wonen heeft aangegeven dat zij over voldoende middelen beschikt om in de komende jaren aan de vraag naar en mogelijkheden tot uitbreiding van de gereguleerde huurwoningvoorraad in Amersfoort te voldoen. Daarbij is Omnia Wonen uitgegaan van 1.500 woningen tot en met 2020. Dit is minder dan de volledige onder D genoemde uitbreidingsvraag van 2.000 gereguleerde huurwoningen tot 2020. Op grond van de beschikbare inzichten in haar financiële positie, zijn de mogelijkheden niet toereikend om daarnaast te investeren in andere gemeenten, in duurzaamheid, of om na 2020 bij te dragen aan de resterende uitbreidingsvraag in de gemeente Amersfoort;
- I. Dat de Alliantie 65% van het bezit van toegelaten instellingen in Amersfoort in bezit heeft tegenover 28% van Portaal. Het ligt daarom in de rede om de Alliantie in staat te stellen naast Omnia Wonen een langdurige bijdrage aan de volkshuisvesting in de gemeente Amersfoort te leveren. Hiermee wordt ook rekening gehouden met de in de zienswijzen van de gemeente Amersfoort en Omnia Wonen uitgedrukte noodzaak van voortzetting van de wijkaanpak via Amersfoort Vernieuwd, dat met name door de Alliantie wordt uitgevoerd;
- J. Dat het op grond van de gevraagde investeringen in nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen en verduurzaming, de mogelijkheden van Omnia Wonen, en in afwachting van meer duidelijkheid over de vraag of en in welke mate de Woningstichting Nijkerk zal bijdragen aan de uitbreidingsvraag in de gemeente Amersfoort, prudent is om de komende jaren ook Portaal in staat te stellen een bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in de gemeente Amersfoort;
- K. Dat de gemeente Amersfoort in haar zienswijze verklaart van mening te zijn dat er sprake is van een stevige lokale verankering van Portaal in Amersfoort. De gemeente wijst onder andere op de wijkaanpak in Amersfoort en het kantoor waar vanuit de gezamenlijke dienstverlening aan de Amersfoortse huurders wordt verzorgd;
- 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.

Datum

14 februari 2017

Kenmerk

2017-0000086922



**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 Amersfoort.

Datum
14 februari 2017

Kenmerk
2017-0000086922

De noodzaak van voortzetting van een ontheffing wordt periodiek geëvalueerd. De ontheffing voor Portaal in de gemeente Amersfoort zal voor 31 december 2021 geëvalueerd worden, waarbij van partijen (i.e. gemeente Amersfoort, de Alliantie, Portaal, Omnia Wonen, de Woningstichting Nijkerk en andere te benaderen toegelaten instellingen in de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde) 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 Amersfoort 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.