



Woonconcept
T.a.v. mevrouw N. Peeters
Postbus 154
7940 AD Meppel

directoraat-generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
directie Woningmarkt

Contactpersoon
drs. F.N. Paes
T 0654203783
francois.paes@minbzk.nl

Kenmerk
2018-0000732695

Uw kenmerk

Datum 14 september 2018
Betreft besluit ontheffingsaanvraag voor Steenwijkerland

Geachte mevrouw Peeters,

Met het op 30 augustus 2016 in de Staatscourant gepubliceerde besluit (Stcrt. 2016 nr. 45550) is Groningen/Drenthe vastgesteld als uw kernwerkgebied. In gemeenten buiten dit gebied is het voor Woonconcept op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet niet toegestaan een aanvang te maken met de aankoop of nieuwbouw van vastgoed. Op 9 augustus 2018 heeft u een verzoek ingediend voor een ontheffing van dit verbod voor de gemeente Steenwijkerland.

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 woonegelegenheden 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 samenwerkingsverbanden 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 moet zijn;
- een uiteenzetting van 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 de werkzaamheden van de toegelaten instelling en
- zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het inwilligen het in van 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.

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 Steenwijkerland.
- B. Dat het aandeel van Woonconcept in het totale bezit van toegelaten instellingen in de gemeente Steenwijkerland ca. 58% bedraagt. Het aandeel van de werkzaamheden van Woonconcept in de gemeente Steenwijkerland omvat ca. 26% van het totale bezit van Woonconcept.
- C. Dat in het verzoek van Woonconcept 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 nieuwbouw van de gereguleerde huurwoningvoorraad, blijkend uit de woonvisie van de gemeente Steenwijkerland. De nieuwbouwopgave in de gemeente Steenwijkerland bedraagt ten minste 250 woningen tot en met 2026. Uit de verstrekte informatie blijkt dat het merendeel van woningen (208) voor 2024 moet zijn gerealiseerd. Daarnaast is er een opgave van 100 sloop/nieuwbouw woningen voor Woonconcept in de gemeente.
- D. Dat de in de gemeente Steenwijkerland werkzame toegelaten instelling Wetland Wonen Groep (hierna: Wetland) heeft aangegeven dat zij de aanvraag van Woonconcept ondersteunt, met als argument dat Wetland Wonen over onvoldoende middelen beschikt om de gehele nieuwbouwopgave in de gemeente Steenwijkerland voor haar rekening te kunnen nemen. Uit de bij de ontheffingsaanvraag bijgevoegde stukken blijkt dat Wetland en Woonconcept overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van 147 woningen door Woonconcept aan Wetland Wonen Groep. Door de aankoop van deze woningen door Wetland wordt de verdere investeringscapaciteit van Wetland beperkt.
- E. Dat de eveneens in Steenwijkerland werkzame toegelaten instelling Omnia Wonen (hierna: Omnia) heeft aangegeven dat deze gemeente niet tot haar kerngebied behoort en Omnia ook niet van plan is om een ontheffing voor Steenwijkerland aan te vragen. Omnia zal in de toekomst bezien of (een deel van) haar woningvoorraad in Steenwijkerland verkocht moet worden. Wetland en Woonconcept zouden dan kandidaten kunnen zijn voor overname van deze woningen. Het valt evenwel nu niet aan te geven of een dergelijke verkoop aan Woonconcept te zijner tijd aan de orde zal zijn.
- F. Dat de overige toegelaten instellingen die werkzaam mogen zijn in de regio Zwolle/Stedendriehoek op het verzoek van Woonconcept d.d. 9 februari 2018 om een zienswijze, hebben aangegeven geen voornemens te hebben om in de gemeente Steenwijkerland te investeren in nieuwe sociale huurwoningen.
- G. Dat in de zienswijzen van de gemeenten uit het kernwerkgebied van Woonconcept (Stcrt. 2016 nr. 45550), geen bezwaren zijn geuit tegen het ontheffingsverzoek van Woonconcept voor de gemeente Steenwijkerland, nadat zij op 9 februari 2018 zijn gevraagd om een zienswijze te geven op dit verzoek.

- H. Dat het op basis van de woningbouwopgave en de mogelijkheden van Wetland om hieraan invulling te geven, aannemelijk is dat de inspanningen van Woonconcept op het gebied van nieuwbouw van sociale huurwoningen in de gemeente Steenwijkerland in de komende jaren niet gemist kunnen worden.

Besluit

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

De noodzaak van voortzetting van een ontheffing wordt periodiek geëvalueerd. De ontheffing voor Woonconcept in de gemeente ~~Steenwijkerland~~ zal voor 31 december 2023 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

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,


Chris Kuipers
Directeur-generaal Bestuur, Ruimte 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.