



Bedrijfsvoeringsorganisatie Vijfheerenlanden
T.a.v: Colleges van Burgemeester en Wethouders
Postbus 11
4140 AA LEERDAM

Datum
14 november 2018
Kenmerk
2018-0000893956

besluit

Betreft: Aanpassing woningmarktregio's Woongaard en U16 als bedoeld in artikel 41b Woningwet en artikel 35 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) in verband met ontstaan gemeente Vijfheerenlanden per 1 januari 2019

Ik heb op 30 oktober 2018 uw verzoek ontvangen namens de gezamenlijke colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik (hierna te noemen verzoek c.q. verzoekers). Daarin heeft u verzocht om de vanaf 1 januari 2019 nieuw gevormde gemeente Vijfheerenlanden per die datum onderdeel te laten zijn van woningmarktregio Woongaard. Dit zou betekenen dat de voormalige gemeente Vianen vanaf dat moment niet langer onderdeel is van woningmarktregio U16, maar in plaats daarvan toegevoegd wordt aan woningmarktregio Woongaard.

Hieronder treft u mijn besluit aan.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 41b van de Woningwet zijn reeds 19 woningmarktregio's gevormd op grond van de besluiten zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 30 augustus 2016. Ik heb in die besluiten uitsluitend goedkeuring verleend indien door de gemeenten in hun verzoek aannemelijk gemaakt is dat zij alle gelegen zijn in hetzelfde vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel te beschouwen gebied.

In artikel 35 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is voorts bepaald dat een verzoek als bedoeld in artikel 41b van de Woningwet in elk geval omvat:

- een overzicht van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeenten die dat verzoek indienen;
- het aantal in die gemeenten gezamenlijk woonachtige huishoudens en
- de zienswijzen op dat verzoek van die toegelaten instellingen of van andere gemeenten waar die toegelaten instellingen feitelijk werkzaam zijn.

Als minister kan ik besluiten om een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de Woningwet niet in te willigen, indien:

- een van de gemeenten die dat verzoek indienen voordien een zodanig verzoek heeft ingediend en ik dat verzoek heb ingewilligd of
- in die gemeente gezamenlijk minder dan 100.000 huishoudens woonachtig zijn.

In de goedkeuring kan worden bepaald dat deze uitsluitend geldt voor de in het besluit genoemde toegelaten instellingen.

Uw verzoek van 30 oktober 2018 zal ik toetsen aan de voorwaarden zoals hierboven omschreven.

Overwegende

- A. Dat per 1 januari 2019 als gevolg van een gemeentelijke herindeling de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik op gaan in de nieuwe gemeente Vijfherenlanden. De huidige gemeente Vianen is op grond van artikel 41b van de Woningwet onderdeel van de woningmarktregio als bedoeld in Staatscourant 2016, nummer 45553 (hierna te noemen U16). De gemeenten Leerdam en Zederik zijn onderdeel van de woningmarktregio als bedoeld in Staatscourant 2016, nummer 45810 (hierna te noemen Woongaard);
- B. Dat iedere gemeente, dus ook Vijfheerenlanden, slechts onderdeel kan zijn van één woningmarktregio in de zin van artikel 41b van de Woningwet en u heeft verzocht om de gemeente Vijfheerenlanden per 1 januari 2019 onderdeel te laten zijn van woningmarktregio Woongaard. De hiervoor genoemde gemeentelijke herindeling vereist een aanpassing van zowel woningmarktregio Woongaard als van woningmarktregio U16 op grond van artikel 41b van de Woningwet;
- C. Dat een besluit om gemeente Vijfheerenlanden per 1 januari 2019 onderdeel te laten zijn van Woongaard er toe leidt dat zowel Woongaard als U16 vanaf die datum nog steeds meer dan 100.000 huishoudens bevatten en er tevens meerdere toegelaten instellingen feitelijk werkzaam zijn in beide woningmarktregio's;
- D. Dat indien de gemeente Vijfheerenlanden per 1 januari 2019 onderdeel zou worden van Woongaard er sprake is van een gebied met gemeenten die aan elkaar grenzen en dat tevens in het verzoek aannemelijk is gemaakt dat de gemeenten gelegen zijn in hetzelfde vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel te beschouwen gebied. Concreet hebben de verzoekers hiertoe gewezen op verhuisstromen en de investeringscapaciteit van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente Vijfheerenlanden. In het verzoek is aangegeven dat meerdere alternatieven zijn afgewogen;
- E. Dat gewijzigde vaststelling van woningmarktregio's consequenties heeft voor het werkgebied van toegelaten instellingen, omdat een toegelaten instelling buiten haar woningmarktregio haar bezit niet mag uitbreiden door aankoop of nieuwbouw. In de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik zijn thans Stichting Kleurrijk Wonen (Leerdam), Stichting LEKSTEDewonen (Leerdam en Vianen) en Fien Wonen (Zederik) feitelijk werkzaam;
- F. Dat u uw verzoek zorgvuldig heeft voorbereid door het opvragen van de vereiste zienswijzen van gemeenten en toegelaten instellingen en dat u daarnaast zienswijzen hebt opgevraagd van provincies, samenwerkingsverbanden van gemeenten, samenwerkingsverbanden van

toegelaten instellingen en huurdersorganisaties, uit zowel U16 als Woongaard;

- G. Dat de in Woongaard gelegen (per 1 januari 2019 te vormen) gemeenten Altena, Buren, Geldermalsen, Molenwaard, Neerijnen, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Lingewaal, West Maas en Waal en Zaltbommel, in hun zienswijze hebben aangegeven uw verzoek te ondersteunen. De gemeenten Maasdriel en Neder-Betuwe in Woongaard hebben aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen en dat de gemeente Tiel heeft aangegeven dat toetreding tot Woongaard voor Vijfheerenlanden het meest voor de hand ligt;
- H. Dat de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in Woongaard gezamenlijk een zienswijze hebben gegeven die uw verzoek ondersteunen, waar onder in het bijzonder de toegelaten instellingen Kleurrijk Wonen en Fien wonen die thans feitelijk werkzaam zijn in Leerdam en Zederik;
- I. Dat uit de ontvangen zienswijzen van de gemeenten in de U16 naar voren komt dat zij het verzoek niet ondersteunen:
- De gemeente Bunnik heeft aangegeven zich af te vragen of de onderbouwing van het verzoek o.g.v. de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) een realistisch beeld geeft. De gemeente Bunnik stelt dat de investeringscapaciteit van LEKSTEDewonen hard nodig is om te voldoen aan de woningbouwopgave van de regio Utrecht. Verder wijst de gemeente Bunnik op de consequenties voor de realisatie van de gemeentelijk vastgelegde ambitie om het percentage sociale huurwoningen in de gemeente tussen 2017 en 2021 te laten groeien naar 20% van het totaal aantal woningen in de gemeente en de uitvoering van het convenant dat in dit kader met LEKSTEDewonen is gesloten voor de nieuwbouw van 150 sociale huurwoningen.
 - Dat de gemeenten De Bilt, De Ronde Venen, Houten, Nieuwegein, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Oudewater en Woerden hebben aangegeven het standpunt van de gemeente Bunnik te onderschrijven. Zij geven in dat kader aan dat het van belang is dat de nieuwbouwopgave in Utrecht en omgeving gezamenlijk en in samenhang met andere vraagstukken (interdisciplinair) wordt opgepakt en dat de investeringscapaciteit van LEKSTEDewonen van belang is voor de realisatie van deze nieuwbouwopgave.
 - Dat de gemeente Lopik heeft aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
- J. Dat van de overige gemeenten in U16 geen zienswijze is ontvangen;
- K. Dat uit de ontvangen zienswijzen van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de U16 naar voren komt dat zij het verzoek niet ondersteunen:
- Dat LEKSTEDewonen aangeeft dat Vijfheerenlanden zal vallen onder de provincie Utrecht, waarbij goede regionale afstemming op het gebied van sociale huur en sociale woningbouw met de gemeenten in de eigen provincie van belang is. LEKSTEDewonen stelt verder dat indien zij onderdeel wordt van U16 zij de woningbouwopgave voor sociale huurwoningen in Vijfheerenlanden indien zij onderdeel wordt van U16 (financieel en

organisatorisch) zelfstandig kan invullen zodat daaruit geen dwingende keuze van verzoekers voor Woongaard volgt.

- Dat het samenwerkingsverband van Utrechtse toegelaten instellingen, Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) dat alle toegelaten instellingen uit U16 vertegenwoordigt, een zienswijze heeft gegeven die grotendeels aansluit bij het standpunt van LEKSTEDewonen. Zij geeft aan dat als de analyse van LEKSTEDewonen klopt, namelijk dat bij een keuze van de verzoekers voor aansluiting bij U16 de investeringscapaciteit voor Vijfheerenlanden voldoende is geborgd, in dat geval het regionale belang van U16 zwaarder zou moeten wegen dan het gemeentelijke belang (van aansluiting bij Woongaard);
- L. Dat naast de zienswijzen van de gemeenten en toegelaten instellingen ook zienswijzen zijn ontvangen van de provincies Utrecht en Gelderland en van huurdersorganisaties:
 - De provincie Utrecht heeft aangegeven uw keuze voor woningmarktregio Woongaard te respecteren, waarbij wordt aangegeven dat het proces om te komen tot uw verzoek zorgvuldig is doorlopen.
 - De provincie Gelderland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben.
 - De Huurdersbelangenorganisatie Lingesteden en Huurders- en bewoners Belang Zederik stemmen in met uw verzoek.
 - Huurdersberaad LEKSTEDewonen heeft aangegeven uw verzoek niet te ondersteunen, wegens de door het Huurdersberaad veronderstelde oplopende wachttijden in het kader van woonruimteverdeling en dat LEKSTEDewonen heeft aangegeven over voldoende investeringscapaciteit te beschikken om te voldoen aan de nieuwbouwpoging van sociale huurwoningen in Vijfheerenlanden. Ook wijst het Huurdersberaad op de binding met U16;
- M. Dat de Woningwet voorziet in de mogelijkheid om een ontheffingsverzoek in te dienen nadat ik een besluit heb genomen waaruit volgt dat een of meer toegelaten instellingen in een gemeente geen aanvang meer mogen maken met het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden of aanhorigheden o.g.v. artikel 41c, eerste lid, eerste volzin, van de Woningwet.

Beoordeling

Op grond van bovenstaande overwegingen kom ik tot de afweging dat:

1. De woningmarktregio's ertoe dienen dat de schaal van een toegelaten instelling in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt en de kerntaak, waarbij iedere toegelaten instelling tot één regionale woningmarkt behoort;
2. De Woningwet het initiatief voor de vorming dan wel aanpassing van een woningmarktregio legt bij gemeenten, dat de gemeenten van Woongaard het verzoek van Zederik, Leerdam en Vianen ondersteunen en er is voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vorming van een woningmarktregio, te weten het geografisch een geheel vormen, volkshuisvestelijk eenheid en het minimum aantal huishoudens. Verder blijven in beide woningmarktregio's meerdere toegelaten instellingen werkzaam;

3. De vaststelling van een woningmarktregio betrekking heeft op de mogelijkheid tot verwerving en nieuwbouw van huurwoningen en dus geen beperkingen oplegt aan de gemeenten in deze regio om samenwerking te zoeken met gemeenten buiten de regio, bijvoorbeeld op het terrein van woonruimteverdeling, zodat Vijfheerenlanden hier afspraken over kan blijven maken met de gemeenten van de U16;
4. Nadat ik een besluit heb genomen waaruit volgt dat een of meer toegelaten instellingen in een gemeente geen aanvang meer mogen maken met het doen bouwen of verwerven als bedoeld in artikel 41c, eerste lid, eerste volzin van de Woningwet, kan op grond van de Woningwet een ontheffingsverzoek worden ingediend voor gemeenten buiten de eigen woningmarktregio. Het staat toegelaten instellingen, zoals LEKSTEDewonen vrij een dergelijk verzoek in te dienen;
5. Dat op grond van het voorgaande niet gebleken is dat de volkshuisvestelijke argumenten van de gemeenten en toegelaten instellingen van de U16 en daarnaast van LEKSTEDewonen in het bijzonder, dermate zwaarwegend zijn dat daarmee het onderhavige verzoek zou moeten worden afgewezen.

Besluit

Gelet op artikel 41b van de Woningwet, het namens de gezamenlijke colleges van Burgemeester en Wethouders aan de minister gerichte verzoek op grond van dit artikel en artikel 35 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting,

Besluit ik

1. In te stemmen met uw verzoek, zodat de gemeente Vijfheerenlanden per 1 januari 2019 onderdeel is van woningmarktregio Woongaard en Stichting LEKSTEDewonen vanaf die datum in de gemeenten van deze woningmarktregio feitelijk werkzaam mag zijn;
2. Het besluit als bedoeld in Staatscourant 2016, nummer 45810 per 1 januari 2019 als volgt te wijzigen, zodat de toegelaten instellingen

SCW Tiel, Stichting KleurrijkWonen, Stichting LEKSTEDewonen, FIEN WONEN, Stichting Poort6, Stichting Woningbeheer Betuwe, Stichting Woonlinie, Stichting Woonservice Meander, Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen, Woningstichting Maasdriel, Woonstichting De Kernen, Woonstichting Land van Altena, Woningbouwvereniging Beter Wonen (Streefkerk), Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen,

en hun samenwerkingsvennootschappen vanaf 1 januari 2019 feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeenten

Altena, Buren, Culemborg, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Maasdriel, Molenlanden, Neder-Betuwe, Tiel, Vijfheerenlanden, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel.

3. Het besluit als bedoeld in Staatscourant 2016, nummer 45553 per 1 januari 2019 als volgt te wijzigen, zodat de toegelaten instellingen

R.K. Woningbouwvereniging Zeist,
Stichting Bo-Ex '91, Stichting GroenWest, Stichting Heuvelrug Wonen, Stichting Mitros, Stichting Portaal, Stichting Studenten Huisvesting, Stichting Viveste, Stichting Woongoed Zeist, vereniging De Woonraat, Stichting Provides, Woningbouwstichting Cothen, Woningbouwvereniging Maarn, Woningbouwvereniging "Utrecht", Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken, Woningstichting Kockengen, Woningstichting Wuta, Woonstichting Jutphaas, Woonstichting SSW,

en hun samenwerkingsvennootschappen feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeenten

Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

Ik zend dit besluit in afschrift aan de organisaties die op het verzoek een zienswijze hebben gegeven. Het besluit wordt bekend gemaakt in de Staatscourant.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

namens deze,



Chris Kuijpers
directeur-generaal Bestuur en Wonen

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

Kenmerk
2018-0000893956

Algemene inlichtingen over het indienen van een bezwaarschrift in het kader van de Algemene wet bestuursrecht kunt u verkrijgen door het downloaden of aanvragen van de brochure "bezwaar en beroep tegen een beslissing van de Overheid" van het ministerie van Veiligheid en Justitie bij de informatiedienst van de Rijksoverheid. Deze dienst is bereikbaar via www.rijksoverheid.nl, het gratis telefoonnummer 1400 op werkdagen van 08.00 tot 20.00 of per email via een contactformulier vermeld op <http://www.rijksoverheid.nl/contact>.