



---

# SOCIAAL WONINGBOUWFONDS GEMEENTE STICHTSE VECHT

---

31 oktober 2016

drs. Harm Leijssen  
mr. P. Kok

In samenwerking met de ambtelijke werkgroep gemeente Stichtse Vecht

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht  
030 693 60 00  
info@atrive.nl  
www.atrive.nl  
KvK: 31042832

# Inhoudsopgave

---

Inleiding	1
Hoofdstuk 1 Volkshuisvestelijke opgave Stichtse Vecht	2
1.1 Woonvisie 2017-2022	2
1.2 Woningcorporaties Stichtse Vecht	3
Hoofdstuk 2 Volkshuisvestingsfonds Stichtse Vecht	4
2.1 Volkshuisvestingsfonds Stichtse Vecht algemeen	4
2.2 Inzicht in juridisch kader	4
2.3 Voeding VHV-fonds	8
2.4 Verstrekken subsidies uit Volkshuisvestingsfonds	9
Hoofdstuk 3 Conclusies en voorstel vervolg	11
Bijlage 1 Overzicht DAEB-activiteiten	13

---

# INLEIDING

---

De gemeente Stichtse Vecht heeft voor de komende 10 jaar behoorlijke ambities op het gebied van nieuwbouwwoningen. Deze ambities zijn verwoord in de geactualiseerde woonvisie (2017-2022). Om deze ambities te realiseren wil de gemeente Stichtse Vecht beschikken over een passend woningbouwprogramma. Een programma dat zowel op kwalitatief als kwantitatief gebied voldoet aan de wensen en behoeften van toekomstige bewoners. Daarbij gaat het niet alleen om particuliere, maar ook om sociale woningbouw.

De gemeente Stichtse Vecht heeft Atrivé gevraagd een korte notitie op te stellen over de realisatie en haalbaarheid van een volkshuisvestingsfonds (VHV-fonds) in de gemeente Stichtse Vecht. In bijgaande notitie wordt in hoofdstuk 1 kort stilgestaan bij de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Stichtse Vecht. Het opzetten van een VHV-fonds en het bijbehorende juridisch kader is beschreven in hoofdstuk 2. De belangrijkste conclusies en voorstel vervolg zijn samengevat in hoofdstuk 3.

*Op volkshuisvestelijk gebied wordt praktisch altijd de naam volkshuisvestingsfonds gebruikt in plaats van sociaal woningbouwfonds. Waar in deze notitie volkshuisvestingsfonds staat wordt dus ook sociaal woningbouwfonds bedoeld.*

# Hoofdstuk 1

---

## VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE STICHTSE VECHT

---

De beleidskaders voor het VHV-fonds zijn de geactualiseerde woonvisie (juni 2016) en de prestatieafspraken. Deze kaders zijn tevens belangrijk voor eventuele aanpassingen van de vigerende bestemmingsplannen en een toekomstige omgevingsvisie om ook op juridisch gebied vast te leggen dat minimaal 30% sociale woningbouw gewenst is. Bijgaand een korte samenvatting van de vigerende woonvisie en de volkshuisvestelijke opgave van twee woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Stichtse Vecht.

### 1.1 Woonvisie 2017-2022

Het belangrijkste kader voor de volkshuisvestelijke opgave is de geactualiseerde woonvisie. In deze woonvisie zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld die ook bepalend zijn voor het VHV-fonds:

- Samenwerken met corporaties, inwoners en private partijen in een platform;
- Prioriteit ligt bij bouwen voor eigen inwoners en daarnaast ook voor de regio;
- Zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Bij nieuwbouw realisatie van 30% sociale huur en koop;
- Afspraken over bestaande sociale woningvoorraad;
- Stimuleren voor een groter huuraanbod voor middeninkomens;
- Ervoor zorgen dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
- Inzetten op duurzaamheid;
- Investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

#### Prestatieafspraken

Op basis van de geactualiseerde woonvisie worden in de Stichtse Vecht prestatieafspraken opgesteld. De geactualiseerde woonvisie geeft inzicht in marktontwikkelingen zoals woonbehoefte en aansluiten van de vraag op het aanbod. Deze afspraken kunnen ook de basis vormen voor het maken van jaarafspraken ten behoeve van het VHV-fonds: welke sociale huurwoningen worden komend jaar waar gerealiseerd? Daarnaast kan op basis van een goede monitoring en evaluatie van de afspraken de raad elk jaar geïnformeerd worden over de voeding van en aanvragen uit het VHV-fonds.

## 1.2 Woningcorporaties Stichtse Vecht

Twee in de gemeente Stichtse Vecht werkzame woningcorporaties (Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken en Portaal) hebben kort aangegeven wat zij zien als de volkshuisvestelijke opgaven in Stichtse Vecht ook in relatie tot een mogelijk VHV-fonds. Deze zijn als volgt samen te vatten:

### Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken

Vecht en Omstreken geeft aan dat de grootste opgaven ligt bij de transformatie en herstructurering. Er is meer behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens terwijl er een overaanbod is aan grote eengezinswoningen. Daarnaast is er een gebrek aan goede locaties voor sociale woningbouw ('niet de onwil van de gemeente'). Vecht en Omstreken zet met name in op kleinschalige ontwikkelingen. Bij nieuwe projecten is er veel vraag, maar met name van buiten de gemeente Stichtse Vecht; 1 op de 5 gegadigden komt uit Stichtse Vecht.

### Portaal

Net zoals Vecht en Omstreken geeft Portaal aan dat de huidige woningvoorraad (te veel grote woningen) niet meer passend is voor de toekomstige vraag. Portaal wil meer kleine en goedkope woningen (appartementen) realiseren in de directe omgeving van voorzieningen. Ruim 80% van haar doelgroep zijn namelijk de een- en tweepersoonshuishoudens. Deze opgave is niet te realiseren met alleen transformatie; daarom op zoek naar geschikte locaties. Deze zijn er nauwelijks. Voor Portaal is het wenselijk dat ze meer eenheden tegelijk kunnen realiseren; 4 eenheden per locatie is voor Portaal niet haalbaar. Daarom behoefte aan locaties waar meer eenheden mogelijk zijn. Behoeft om in samenwerking met de gemeente een sterke visie en beleid te ontwikkelen met betrekking tot mogelijke locaties. In overleg met de gemeente daarom alle mogelijkheden en locaties integraal inventariseren om scherp in beeld te krijgen welke locaties mogelijkheden bieden voor sociale woningbouw.

Daarnaast is het voorstel van Portaal om af te stappen van minimaal 30% sociale woningbouw *per locatie*; beleid moet zijn om minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren gemeentebreed (dus niet per locatie) en dit overallpercentage opnemen in de actuele woonvisie. Portaal beperkt de verkoop van woningen om het totaal aantal sociale woningen in de gemeente in stand te houden. Sociale koop (tot € 200.000,-) realiseren is geen kernactiviteit meer van woningcorporaties.

## Hoofdstuk 2

---

# VOLKSHUISVESTINGSFONDS STICHTSE VECHT

---

### 2.1 Volkshuisvestingsfonds Stichtse Vecht algemeen

Het volkshuisvestingsfonds gemeente Stichtse Vecht zou een fonds kunnen zijn dat financiële ondersteuning biedt bij het beleid van de gemeente dat bij woningbouwontwikkelingen ten minste 30% sociale woningbouw (huur) wordt gerealiseerd. Het fonds zou gevoed kunnen worden vanuit stortingen door ontwikkelaars en vanuit dit fonds worden subsidies verstrekt aan toegelaten instellingen ten behoeve van realisatie van sociale huurwoningen.

Het beleid dat de basis vormt voor de sociale woningbouw en de volkshuisvesting in het algemeen ligt vast in de geactualiseerde woonvisie (2017-2022). Daarnaast vormen de prestatieafspraken een belangrijk kader voor het VHV-fonds. In deze afspraken wordt nader vastgelegd welke volkshuisvestelijke opgave wanneer en door wie wordt gerealiseerd.

### 2.2 Inzicht in juridisch kader

Om inzicht te krijgen in het juridisch kader van een VHV-fonds, worden in deze notitie de volgende aspecten nader toegelicht en uitgewerkt:

- Invloed gemeente op sociale woningbouw - algemeen
- VHV-fonds en sociale woningbouw - algemeen
- Gemeente Stichtse Vecht en VHV-fonds
- Opstellen VHV-fonds
- VHV-fonds en staatssteun.

#### Invloed gemeente op bouw sociale woningen - algemeen

De gemeenteraad is verplicht voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. In dat bestemmingsplan moeten bestemmingen en regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en de daarop bevindende bouwwerken worden gegeven. Deze regels kunnen ten aanzien van woningbouwcategorieën slechts betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Zie artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad is voorts verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het gaat dan onder meer om de bouw van een of meer woningen<sup>2</sup>. Daarbij kan de gemeenteraad onder andere regels stellen die betrekking hebben op het aantal en de situering van sociale huurwoningen; dit is tot op heden nog niet gebeurd. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van eisen aan onder andere het aantal en de situering van sociale huurwoningen niet noodzakelijk is<sup>3</sup>.

Met het bovenstaande heeft de gemeente een instrument om via het bestemmingsplan en het exploitatieplan invloed uit te oefenen op de bouw van sociale huurwoningen. Via het bestemmingsplan op het percentage te bouwen huurwoningen. Via het exploitatieplan tevens op de aantallen en de situering daarvan<sup>4</sup>.

Indien binnen de gemeente een behoefte bestaat aan sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten dan is het dus in beginsel noodzakelijk om daarover regels te stellen in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Indien een initiatiefnemer ten behoeve van zijn bouwplan het bestemmingsplan gewijzigd wil zien (bijvoorbeeld omdat het bouwplan niet past in de daarvoor geldende bestemming of niet voldaan kan worden aan het in het bestemmingsplan genoemde percentage voor woningbouwcategorieën) dan wel zijn bouwplan planologisch mogelijk wil maken via de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, dan is het dus in beginsel noodzakelijk om daarbij ook een exploitatieplan vast te stellen. Daarmee kan een initiatiefnemer verplicht worden een bepaald aantal sociale huurwoningen te realiseren.

### VHV-fonds en sociale woningbouw - algemeen

Als een initiatiefnemer aan de verplichting in het bestaande planologische kader om een aantal sociale woningen te realiseren niet kan of wil voldoen, kan in een nieuw planologisch besluit een exploitatieplan achterwege blijven als een voorziening wordt getroffen om elders of anders in die behoefte te voorzien. Dat zou dan kunnen via een bijdrage in het VHV-fonds. Het storten van zo'n bijdrage moet dan worden overeengekomen in de zogenoemde anterieure overeenkomst. In die overeenkomst kunnen burgemeester en wethouders onder andere bepalingen opnemen inzake de financiële bijdrage aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen<sup>5</sup>. Het gaat dan allereerst om financiële bijdragen aan de grondexploitatie in dat betreffende plangebied. Het is ook mogelijk financiële bijdragen te vragen aan andere ruimtelijke ontwikkelingen maar daar moet dan een structuurvisie aan ten grondslag liggen. Is dat niet het geval, dan ontbreekt een wettelijke basis voor het vragen van zo'n financiële bijdrage. In dat geval kan artikel 6.24 lid 1 Wro in de weg staan aan het verhalen van de bijdrage via het VHV-fonds. Een afspraak welke in strijd is met de wet is nietig<sup>6</sup>. Dat betekent dat de afspraak nooit heeft bestaan en ook niet afgedwongen wordt. De initiatiefnemer zou daar dan een beroep op kunnen doen. Indien de initiatiefnemer de bijdrage niet heeft betaald dan heeft de gemeente geen rechtsgrond om het af te dwingen. Heeft de initiatiefnemer wel een bijdrage betaald kan deze op grond van onverschuldigde betaling teruggevraagd worden. Indien er geen structuurvisie is, dan geen afspraken maken.

---

<sup>2</sup> Zie artikel 6.12 lid 1 Wro juncto 6.2.1 onder a Bro.

<sup>3</sup> Zie artikel 6.12 lid 2 Wro juncto 6.13 lid 2 Wro juncto 6.2.10 Bro.

<sup>4</sup> De gemeente kan natuurlijk ook in een convenant met woningcorporaties prestatieafspraken maken over het aantal te bouwen sociale huurwoningen. Dat instrument wordt hier buiten beschouwing gelaten.

<sup>5</sup> Zie artikel 6.24 Wro.

<sup>6</sup> Zie artikel 3:40 Burgerlijk Wetboek.

Indien een initiatiefnemer een bouwplan heeft welke past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan dan kan een aangevraagde omgevingsvergunning niet vanwege strijd met het bestemmingsplan worden geweigerd. Indien er ook overigens geen weigeringsgronden zijn (strijd met bouwbesluit, bouwverordening en redelijke eisen van welstand) dan zal de gemeente de omgevingsvergunning moeten verlenen. In dat geval bestaat er dus geen instrument om initiatiefnemers te dwingen een bijdrage te doen aan het VHV-fonds. Het afdwingen van een bijdrage aan het VHV-fonds kan dus in beginsel alleen via een planologisch besluit (wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan).

### Stichtse Vecht en VHV-fonds

Het hiervoor omschreven juridisch kader toegepast op de situatie in de gemeente Stichtse Vecht leidt tot het volgende:

- Het realiseren van minimaal 30% sociale woningbouw (huur en koop) bij woningbouwontwikkelingen ligt niet vastgelegd in vigerende bestemmingsplannen en een omgevingsvisie. Dit betekent dat momenteel het juridisch kader in Stichtse Vecht ontbreekt om ontwikkelaars er toe te bewegen of te verplichten het VHV-fonds te 'voeden' als zij minder of geen sociale huurwoningen ontwikkelen (zie ook pag. 11 'Opzetten en uitvoering VHV-fonds'; punt 1).
- Indien de vergoeding in het VHV-fonds moet worden gekwalificeerd als een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling buiten het vast te stellen bestemmingsplan c.q. de te verlenen omgevingsvergunning dan moet deze een basis hebben in een structuurvisie (zie artikel 6.24 Wro) of een omgevingsvisie. Door het ontbreken van een omgevingsvisie is dit niet mogelijk.
- Het verhalen van een bijdrage in een VHV-fonds gaat via planologische besluiten en via een daaraan gekoppelde anterieure overeenkomst. Zo'n anterieure overeenkomst kan alleen worden gesloten als er ten behoeve van het initiatief een planologisch besluit nodig is.
- De werking en uitvoering van het VHV-fonds dient nader omschreven te worden in een verordening.

### Opstellen VHV-fonds

Zoals hiervoor aangegeven, is het mogelijk een VHV-fonds op te stellen op basis van een sterk juridisch kader. Om tot dit kader te komen, dienen de volgende stappen te worden genomen:

- a. Opstellen omgevingsvisie met daarin opgave sociale huurwoningen en systeemvoeding en uitkering VHV-fonds. Deze omgevingsvisie dient de hoofdlijnen te bevatten van nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast dient het de hoofdzaken te bevatten van het door de gemeente Stichtse Vecht te voeren ruimtelijk beleid. De samenhang met beleid op het gebied van economie, recreatie en dergelijke maakt men duidelijk. De omgevingsvisie moet een eerlijk beeld schetsen. In deze omgevingsvisie kan de gemeente aangeven dat er woningen moeten komen inclusief een percentage sociale woningbouw. Het uiteindelijke juridisch kader wordt gevormd door de omgevingsvisie, de actuele woonvisie en de bestemmingsplannen. Opmerking daarbij: de omgevingsvisie is niet eerder dan in 2018 gereed.
- b. Vaststellen verordening VHV-fonds; deze verordening kan opgesteld worden volgens de hiervoor omschreven systematiek.
- c. Verhalen bijdrage in VHV-fonds via anterieure overeenkomsten bij ontwikkellocaties. In dat geval zou de gemeente Stichtse Vecht kunnen besluiten in een voor die ontwikkellocatie nieuw vast te stellen bestemmingsplan geen percentage woningbouwcategorieën op te nemen indien met de



ontwikkelaar in de anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over de gewenste bijdrage.

Voor initiatieven waarvoor niet specifiek een bestemmingsplan zal worden opgesteld zal het voorgaande wat ingewikkelder zijn. Deels zullen voor die locaties al bestemmingsplannen geldend zijn. Bij initiatieven die passen binnen dat bestemmingsplan zal het dus lastig zijn een bijdrage in het VHV-fonds af te dwingen. Nieuwe initiatieven waarvoor wel een bestemmingsplan vastgesteld zal moeten worden (of een uitgebreide omgevingsvergunning) zullen wel via de anterieure overeenkomst langs de lat van het VHV-fonds gelegd kunnen worden.

### VHV-fonds en staatssteun

Volgens artikel 107 lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) is het verstrekken van staatssteun verboden. In geval van de verkoop van gronden gaat de Europese Commissie ervan uit dat er geen sprake is van staatssteun indien de grond in een onvoorwaardelijke biedprocedure wordt verkocht dan wel indien de marktwaarde van de gronden voorafgaande aan de verkooponderhandelingen door een onafhankelijke taxateur is bepaald. Indien geen van beide aan de orde is, moet de transactie worden gemeld bij de Europese Commissie.

De regelgeving over staatssteun kent een minimisvrijstelling. Deze houdt in dat steun welke gedurende drie belastingjaren de drempel van € 200.000,- niet overschrijdt, niet wordt aangemerkt als verboden staatssteun.

Verboden staatssteun leidt niet altijd tot nietigheid van de overeenkomst. Indien de verboden staatssteun wordt vastgesteld, moeten maatregelen worden getroffen om de ontoelaatbare mededingingssituatie te herstellen. Dat kán betekenen dat de overeenkomst (al dan niet gedeeltelijk) nietig wordt verklaard, maar dat hoeft niet. In ieder geval zal het genoten voordeel terugbetaald moeten worden.

Volgens artikel 106 lid 2 VWEU vallen ondernemingen die belast zijn met het beheer van DAEB (zoals toegelaten instellingen) onder de regels van het VWEU. Dat betekent dat het verbod van staatssteun dus in beginsel ook geldt voor toegelaten instellingen. Uit het Altmark-arrest van het Europese Hof van Justitie<sup>7</sup> volgt echter dat onder strikte voorwaarden de financiering van DAEB niet als staatssteun, maar als financiële compensatie voor het verrichten van openbare dienstverplichtingen kan worden beschouwd. Er moet dan voldaan worden aan vier harde criteria<sup>8</sup>:

1. De begunstigde onderneming moet daadwerkelijk belast zijn met de uitvoering van de openbare dienstverplichtingen. Deze verplichtingen moeten duidelijk zijn omschreven.
2. De criteria op basis waarvan de compensatie wordt berekend, moeten vooraf op objectieve en transparante wijze worden vastgesteld om te voorkomen dat de compensatie een economisch voordeel bevat waardoor de begunstigde onderneming de concurrentie kan vervalsen. In de exploitatie van sociale woningen nemen woningcorporaties vaak een onrendabele top op. Wat de onrendabele top exact is en hoe deze wordt berekend, kan vragen oproepen (transparantie). Een onrendabele top als criterium om een compensatie te verstrekken, is dan ook niet aan te raden.

---

<sup>7</sup> HvJ EG, 24 juli 2003, Zaak C-280/00, Altmark Trans GmbH.

<sup>8</sup> Zie de handreiking Diensten van Algemeen Economisch belang ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

3. De compensatie mag niet hoger zijn dan nodig is om de kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichting geheel of gedeeltelijk te dekken, rekening houdend met de opbrengsten alsmede met een redelijke winst uit de uitvoering van de verplichtingen.
4. Als de met de uitvoering van de openbare dienstverplichtingen te belasten onderneming niet is gekozen door middel van een openbare aanbesteding, moet de noodzakelijke compensatie worden vastgesteld aan de hand van de kosten die een gemiddelde, goed beheerde onderneming zou hebben gemaakt om deze verplichtingen uit te voeren. Bij de selectie van een onderneming mag een redelijke winst uit de uitoefening van de verplichtingen meegerekend worden.

Bij het vaststellen van een verordening VHV-fonds en het toekennen van de subsidie zal met de bovenstaande criteria (voorwaarden) rekening gehouden moeten worden. Deze moeten ook meegenomen worden bij afwijking van het bestemmingsplan.

## 2.3 Voeding VHV-fonds

Het VHV-fonds, dat als bestemmingsreserve is opgenomen in de gemeentelijke begroting, wordt als volgt gevoed. Mocht het niet lukken om bij een woningbouwontwikkeling minimaal 30% sociale huurwoningbouw te realiseren dan kan een bedrag worden gestort in het VHV-fonds ter compensatie van het ontbreken van sociale woningen.

*Aanvraag voor afkoop verloopt als volgt:*

- Aanvraag vindt plaats door middel van een aanvraagformulier.
- Het college neemt binnen 8 weken een besluit over de aanvraag.
- De afkoopbeschikking bevat een omschrijving van de investering waarvoor afkoop verleend wordt en het bedrag van de afkoop.
- Het bedrag voor afkoop van de verplichting is gelijk aan het subsidiebedrag voor de bouw van extra sociale huurwoningen (*nog te bepalen*).
- De opbrengsten uit afkoop worden aan het volkshuisvestingsfonds toegevoegd.
- Acht weken na de bekendmaking van de afkoopbeschikking dient 50% van de afkoopsom aan de gemeente Stichtse Vecht betaald te zijn, tenzij het college in de beschikking een andere termijn heeft aangegeven.

*Vaststelling afkoop:*

- De aanvrager dient uiterlijk acht weken na oplevering van de woningen waarvoor afkoopbeschikking is afgegeven een aanvraag tot vaststelling hiervan in.
- Het college stelt het afkoopbedrag overeenkomstig de afkoopbeschikking vast.
- Het afkoopbedrag kan ten nadele van de aanvrager in afwijking van de afkoopbeschikking worden vastgesteld:
  - Indien de aanvrager niet heeft voldaan aan de verplichtingen bij of krachtens deze verordening.
  - De aanvrager onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de verstrekking van juiste of volledige gegevens tot een andere afkoopbeschikking zou hebben geleid of
  - De afkoopbeschikking anderszins onjuist was en de aanvrager dit wist of behoorde te weten.
- Acht weken na de bekendmaking van de afkoopvaststelling dient 50% van de afkoopsom aan de gemeente Stichtse Vecht betaald te zijn, tenzij het college in de beschikking een andere termijn heeft aangegeven.

*Opmerking:* het bedrag voor afkoop kan op twee manieren worden vastgesteld, namelijk een vast bedrag per woning (staatsteun) of afhankelijk van de hoogte van de onrendabele top. Zoals eerder aangegeven is het berekenen en onderbouwen van een onrendabele top niet altijd even objectief en transparant. Het heeft dan ook de voorkeur om bij de afkoop te kiezen voor een vast bedrag per woning. Bij de mogelijke verdere uitwerking van het VHV-fonds zullen de afkoopbedragen nader geconcretiseerd worden.

## 2.4 Verstrekken subsidies uit Volkshuisvestingsfonds

Een VHV-fonds wordt als bestemmingsreserve opgenomen in de gemeentelijke begroting. Vanuit het fonds worden financiële middelen (subsidies) door het college aan een toegelaten instelling, dan wel een samenwerkingsverband van een toegelaten instelling én een projectontwikkelaar/bouwer, verstrekt als vast bedrag per woning als bijdrage in nieuw te bouwen sociale huurwoningen. De subsidies worden verstrekt op basis van de doelstellingen uit de geactualiseerde gemeentelijke woonvisie.

Voor de start van het project vindt een aanvraag subsidiebeschikking plaats. Nadat het project gereed is vindt een aanvraag subsidievaststelling plaats.

### *Aanvraag subsidiebeschikking:*

- Aanvraag subsidiebeschikking vindt plaats door middel van een aanvraagformulier. In de aanvraag worden de volgende zaken opgenomen:
  - een planbeschrijving met daarin de locatie, aantallen en typologie, m<sup>2</sup> bvo per type, kavel m<sup>2</sup> grond per type, kavelprijs per type, bouwlagen per type en zo mogelijk beeldkwaliteit
  - een raming stichtingskosten aansluitend op de planbeschrijving
  - tijdsplanning project inclusief eventuele fasering
  - exploitatieopzet volgens WSW-rekenmethodiek
  - onderbouwing van de exploitatie, met daarin een duidelijk boekhoudkundig onderscheid tussen de sociale en marktconcurrerende activiteiten
  - een duidelijke onderbouwing in hoeverre het exploitatietekort veroorzaakt wordt door de criteria voor sociale huurwoning en/of sociale koopwoning zoals omschreven in artikel 1, onder l en m van deze verordening
  - een beschrijving hoe de investering binnen de geactualiseerde woonvisie past van de gemeente Stichtse Vecht.
- Per project kan een % (nader uit te werken) van de onrendabele top worden gesubsidieerd op basis van het maatschappelijk belang van het betreffende woningbouwproject.
- De sociale huurwoning ten behoeve waarvan subsidie is verleend, dient gedurende een periode van 10 jaar na oplevering als sociale huurwoning beschikbaar gesteld en gehouden te worden als sociale huurwoning door de subsidieontvanger. Deze kwalitatieve verplichting wordt vastgelegd bij de notaris. Dit wordt opgenomen in de verordening.
- Het college neemt een besluit over aanvraag.
- De beschikking tot subsidie bevat een omschrijving van de investering waarvoor subsidie wordt verleend en het bedrag van de subsidie.

### *Aanvraag subsidievaststelling*

- De aanvrager dient na ingebruikname van de woningen waarvoor een gemeentelijke subsidie is verleend een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij burgemeester en wethouders.
- De aanvraag gaat vergezeld van:
  - de definitieve projectbeschrijving (format conform aanvraag) en verklaring grote afwijkingen ten opzichte van de aanvraag

- overzicht projectenadministratie naar hoofdgroep conform stichtingskostenoverzicht (stichtingskostenoverzicht conform NEN 2631)
- definitieve exploitatie en berekening van het voor subsidie in aanmerking komende exploitatietekort
- een accountantsverklaring waaruit in ieder geval blijkt dat met de aanvraag wordt voldaan aan de voorschriften uit artikel 4:45 van de Algemene wet bestuursrecht
- verklaring 'naar waarheid ingevuld'.
- Het college neemt een besluit over aanvraag.

# Hoofdstuk 3

---

## CONCLUSIES EN VOORSTEL VERVOLG

---

Belangrijkste bevindingen en conclusies zijn als volgt samen te vatten:

### **A. Woonvisie, woningmarktonderzoek en gesprekken met woningcorporaties:**

1. Er ligt een behoorlijke transformatieopgave bij de woningcorporaties om te voldoen aan de toekomstige vraag naar kleinere en betaalbare woningen.
2. De woningcorporaties hebben aangegeven alleen nog te willen bouwen voor het sociale huursegment (dus geen koop).
3. Er is behoefte aan locaties om deze sociale huurwoningen te realiseren.
4. Van de totale woningbehoefte is maar 13% sociale huur (werkgebied van de woningcorporaties)
5. Sociale koopwoningen (49% van de toekomstige woonbehoefte) zullen met name door commerciële ontwikkelaars gerealiseerd moeten worden.
6. Op basis van de behoefteeraming kan worden geconcludeerd dat een taakstellend percentage van 30% sociaal zeker wenselijk is, maar dat de huidige systematiek ten onrechte de bouw van sociale huurwoningen lijkt te willen stimuleren, terwijl er overwegend sprake is van vraag naar sociale koopwoningen.

### **B. Opzetten en uitvoering VHV-fonds:**

1. Het juridische kader voor het Volkshuisvestingsfonds, dat nu nog ontbreekt, moet gevormd worden door een omgevingsvisie en bestemmingsplannen waarin de norm van 30% sociale huurwoningen is opgenomen. De omgevingsvisie van Stichtse Vecht kan als structuurvisie worden gekwalificeerd indien daarin het ruimtelijke beleid ten aanzien van het gemeentelijk grondgebied is neergelegd. De omgevingsvisie met daarin de opgave voor sociale huurwoningen en systeemvoeding en uitkering VHV-fonds is niet eerder dan in 2018 gereed. Tot die tijd is er bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties geen zekerheid dat door afkoop het VHV-fonds gevoed gaat worden. Als vergoedingen vanuit het VHV-fonds plaatsvinden ten behoeve van DAEB-activiteiten (lees sociale huurwoningen) is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun. Dit is wel het geval bij sociale koopwoningen (niet DAEB-activiteit).

2. Bij de vaststelling van planologische beslissingen kan vervolgens het (opnieuw) stellen van de norm van 30% sociale huurwoningen achterwege blijven indien met de initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst een bijdrage in het VHV-fonds wordt afgesproken.
3. Zolang er geen omgevingsvisie is, kunnen afdrachten aan het fonds via een anterieure overeenkomst alleen plaatsvinden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken.
4. De uitvoering van het VHV-fonds vraagt de nodige ambtelijke aandacht en capaciteit. De procedure moet strikt gevolgd worden, er is specifieke kennis nodig om de aangeleverde informatie te kunnen beoordelen en er moet een goede administratie worden gevoerd voor langere termijn. Neem het aspect van extra belasting van de ambtelijke capaciteit mee in de afweging om wel of niet een VHV-fonds op te richten.
5. Er zal jaarlijks verantwoording moeten worden afgelegd aan de gemeenteraad.

### Vervolg

1. Neem als gemeente het besluit of het zinvol is om, zonder een juridisch kader, een VHV-fonds op korte termijn op te zetten. De kans dat ontwikkelaars 'vrijwillig' meewerken, bij het ontbreken van een juridisch kader, is mogelijk gering. Zoals aangegeven in 2.2 zijn er twee scenario's mogelijk: indien de initiatiefnemer de bijdrage niet heeft betaald dan heeft de gemeente geen rechtsgrond om het af te dwingen. Heeft de initiatiefnemer wel een bijdrage betaald kan deze op grond van onverschuldigde betaling teruggevraagd worden.
2. Advies om niet te gaan voor het vrijwillig meewerken maar inzetten op een sterk juridisch kader: neem in de omgevingsvisie het doel, voeding en de werking van het VHV-fonds op inclusief de bijbehorende onderbouwing op ruimtelijk en marktgebied van de gewenste sociale opgave. Daarnaast dient de omgevingsvisie de hoofdzaken te bevatten van het door de gemeente Stichtse Vecht te voeren ruimtelijk beleid.
3. Mocht de gemeente besluiten om een VHV-fonds op te richten, start dan met het opstellen van een verordening en zorg voor organisatorische ondersteuning betreffende de procedures.
4. Ga op basis van een sterke (woon- en omgevings)visie en beleid actief in gesprek met de woningcorporaties over mogelijke locaties (grond, leegstaand vastgoed) om sociale huurwoningen te ontwikkelen. Bekijk daarbij ook de mogelijkheden vanuit de gemeente om de woningcorporaties maximaal tegemoet te komen op het gebied van het grond(prijs-)beleid en regelgeving.

# Bijlage 1

---

## OVERZICHT DAEB- ACTIVITEITEN

---

### **Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen**

Dit is de kerntaak van woningcorporaties: het huisvesten van mensen met een smalle beurs.

### **Beheer van maatschappelijk vastgoed**

Maatschappelijk vastgoed is bijvoorbeeld een buurthuis, wijkbibliotheek of opvanghuis. Het maatschappelijk vastgoed moet liggen in gebieden waar de corporatie woningen bezit. Corporaties mogen 10 procent van hun maatschappelijk vastgoed een commerciële functie geven (zoals een kapperszaak of een huisartsenpraktijk). Voor verpleeg- en verzorgingshuizen gelden tijdelijk soepeler regels.

Overzicht:

- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- hospices
- zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, inclusief enige zorginfrastructuur, die in pandig in een woonzorggebouw zijn gelegen
- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- dorps- of wijkbibliotheken
- veiligheidshuizen
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

### **Investeren in leefbaarheid**

Hierbij gaat het om activiteiten om de leefbaarheid in een wijk te verbeteren (bijvoorbeeld huismeesters of initiatieven om overlast te bestrijden). Deze activiteiten worden samen met de gemeente vastgesteld. Corporaties mogen hier niet meer dan € 125,- per woning aan uitgeven. Verder

geldt dat de corporatie alleen de uitgaven mag doen in wijken waar zij bezit heeft. Ook moet het initiatief een verantwoordelijkheid zijn van een andere organisatie dan de woningcorporatie.