

Rekenkamer Vught
p.a.
rekenkamer@Vught.nl

Uw kenmerk	-	Datum	1 juli 2025
Ons kenmerk	BV/ Z25 - 293118 / UIT/25 - 699297	Verzonden	02 JUL 2025
Behandeld door	[REDACTED]		
Onderwerp	Reactie op Rapportage over Woningbouwproductie van juni 2025		

Geachte leden van de Rekenkamer Vught,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op uw rapportage over de woningbouwproductie.

De woningbouwproductie hangt af van veel factoren

De essentie van dit onderwerp is uiteraard of de productie kwantitatief en kwalitatief voldoende is. Uw bevindingen laten een genuanceerd beeld zien met plussen en minnen. Wij missen in uw rapportage een analyse van de factoren die van invloed waren en zijn op de woningproductie en de invloed van gemeenten hierop. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de woningprijzen die in algemene zin door de markt worden bepaald. Ons inziens zijn uw aanbevelingen daarom oppervlakkig en leveren zij niet op wat daarvan mogelijk wordt verwacht. Wij gaan uiteraard met uw aanbevelingen aan de slag zoals u onderstaand kunt lezen.

Openbreken overeenkomsten

Wij zijn ons er van bewust dat het openbreken van getekende overeenkomsten een – op het oog – interessant middel zou kunnen zijn om sneller tot resultaat te komen rondom onze woningbouwdoelstellingen. Het openbreken van getekende overeenkomsten is ons inziens echter geen geschikt middel om het gestelde doel te bereiken. De gemeente is namelijk gebonden aan gesloten overeenkomsten. Niet nakomen betekent het niet voldoen aan de verplichtingen uit de overeenkomst. Dit leidt tot juridische procedures (wederpartij vordert nakoming) en het moeten voldoen van schadevergoedingen. Het openbreken van een overeenkomst zal dus altijd in overleg met - en met goedkeuring van - de betreffende ontwikkelaar dienen te gebeuren. Dat betekent dat overige relevante in de overeenkomst opgenomen onderwerpen opnieuw ter discussie kunnen komen te staan, waarbij de gemeente geen goede onderhandelingspositie heeft.

Daarnaast zal het aanpassen van een programma (minder duur, want dat is het doel om de overeenkomst open te breken) voor de ontwikkelaar altijd een (substantieel) negatief effect op zijn exploitatie hebben. Dat mogen we niet vergoeden (ongeoorloofde staatssteun) en zal dus

gecompenseerd moeten worden door bijvoorbeeld het toevoegen van programma, het afwijken op ander beleid, het verhalen van minder kosten, hetgeen een nadelig bij-effect heeft. De met het bovenstaande gepaard gaande onderhandelingen leiden daarnaast tot een substantiële vertraging van planvorming.

Ook vanuit de publiekrechtelijke kant is het opbreken van getekende overeenkomsten wat ons betreft geen middel om tot het gestelde doel te komen, omdat dit haaks staat op het voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en met name de rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel. Aanbeveling 1, het vaker overwegen om langjarige overeenkomsten open te breken, is naar onze mening een aanbeveling waar weinig van kan worden verwacht.

Sturen op woningbouw voor bepaalde doelgroepen

Het college legt in het derde kwartaal 2025 een *Huisvestingsverordening Betaalbare nieuwbouw koopwoningen* voor aan de raad. In 2026 wordt deze aangevuld t.a.v. betaalbare huurwoningen. Deze aanbeveling ondersteunen wij dan ook.

Het kan daarnaast opportuun zijn om een doelgroepenverordening op te stellen aan de hand van een *nieuwe woonvisie*. Deze aanbeveling wegen we mee bij het opstellen van die visie. Maar zoals in paragraaf 4.3 van uw rapport reeds staat, een deel van wat hier normaal in wordt vastgelegd moet in het omgevingsplan landen. Daarom geven wij prioriteit aan het omgevingsplan zoals de omgevingswet beoogt. De doelen die een doelgroepenverordening kan bewerkstelligen leggen we nu in principe anterieur vast in overeenkomsten.

Wat betreft het doorleggen van een anti-speculatiebeding tot € 600.000,- (bedrag is en wordt geïndexeerd) wordt informatie gegeven zonder dat dit betrokken wordt in de analyses. Vooralsnog acht het college een kettingsbeding niet redelijk omdat bij de eerste overtreding van het anti-speculatiebeding al een boete moet worden betaald.

Onder 1.1.1. geeft u aan dat de *Wet versterking regie volkshuisvesting* (Wvrv) vereist dat twee derde (67,5%) van de woningen in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd. Als deze wet in werking treedt, wat nog niet het geval is, moet dit percentage op regionaal niveau worden geprogrammeerd. Vught komt op grond van het reeds opgestelde tweede addendum op de geldende woonvisie uit op 56,25 % betaalbaar. Dit is reeds afgestemd met de regio. Vught onderkent de regionale opgave en werkt daarom regionaal samen met 11 gemeenten in de woondeal en met 10 in RNOB-verband én de provincie, en heeft regionaal aangegeven nu niet aan die doelstelling te kunnen voldoen. Samenwerken is ook een instrument om doelstellingen te bereiken, waarbij enerzijds alle gemeenten betaalbare woningen willen en moeten realiseren en anderzijds dit voor sommige gemeenten minder moeilijk is dan voor andere.

Informatievoorziening aan de raad

De derde alinea bevat de aanbeveling “om vanaf nu bij concrete projecten het beleidsmatig afwegingskader uit de *Nota Grondbeleid 2020* te hanteren en de raad hierover actief te informeren.” In 2026 (met start voorbereiding in 2025) actualiseren we de *Nota grondbeleid*. Het is uiteraard aan het college en de raad om inhoud te geven aan de geactualiseerde nota. Daarbij houden we rekening met de gedane aanbevelingen gezien de huidige urgentie bij woningbouw en de mate waarin we als gemeente grip op o.a. planning willen bij ontwikkelingen. Het ligt daarom in de lijn der verwachting dat bij de actualisatie van de nota grondbeleid het proces rondom de afweging



tussen actief dan wel faciliterend grondbeleid strakker wordt vormgegeven. Daarbij zal het actief informeren van de raad in het proces om te komen tot een afweging over actief dan wel faciliterend grondbeleid beter geborgd worden.

Actualisatie Nota Kostenverhaal

De gemeente Vught heeft sinds juli 2022 een *Nota Kostenverhaal*. Deze ligt momenteel ter actualisatie voor bij de raad. De actualisatie ziet enkel op het in lijn brengen met de terminologie van de *Omgevingswet*. Er vinden bij deze actualisatie geen beleidswijzigingen plaats. De nota zal na actualisatie dienen als Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen.

In de huidige nota is beleid opgenomen:

- Alle beleid over kostenverhaal;
- Beleid over het vragen van een financiële bijdrage voor investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren;
- Een alinea over de evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad waarin staat verwoord: "Vught heeft een woonopgave, zowel in aantallen als kwalitatief. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om beleidsmatige ambities op dit vlak evenwichtig te verdelen over locaties. Op dit moment is Vught nog niet zo ver om hier een bijdrage voor te vragen. Vught kan in de toekomst onderzoeken of een dergelijke financiële bijdrage als bedoeld in artikel 8.21 Ob lid 1 onder e haar kan helpen om haar woonambities te realiseren".

Hoewel wij niet alle conclusies delen, danken we u voor het onderzoek en de geleverde inspanning.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



W.F.F. Keijzers



C.N.A. Nijkerken-de Haan