



Samenvatting juridisch advies Woningfonds

Inleiding

Om een weloverwogen besluit te nemen over de meest passende variant is op een aantal relevante onderwerpen juridisch onderzoek gedaan: A. Staatssteun, B. Aanbesteding, C. Wet Markt en Overheid, D. Gemeentewet en Wet Fido, en E. Huur- en toewijzingsbeleid.

Per onderwerp is een uiteenzetting van de aandachtspunten en eventuele uitwerking van diverse varianten en (on)mogelijkheden gegeven op basis van de onderzoeken van Barents Krans, Van Der Feltz en Pels Rijcken. Het betreft memo's van Barents Krans (d.d. 2 juli 2020, 12 oktober 2020, 15 december 2020), Van Der Feltz (d.d. 9 februari 2021) en diverse mailwisselingen over deze onderwerpen tussen verschillende partijen.

Disclaimer

Dit betreft een zelf gemaakte samenvatting met teksten en quotes uit uitgebreide memo's en e-mails inclusief eigen aanvullingen. Voor de volledige juridische duiding zijn de volledige teksten en context van groot belang. Aan dit memo kunnen geen rechten worden ontleend en dit is puur voor intern (gemeentelijk) gebruik om inzicht te geven in de juridische behandeling en de kaders van de verschillende varianten.

A. Staatssteun

Er zijn staatssteunrechtelijke aandachtspunten waarmee partijen rekening moeten houden bij (1) de participatie van de Gemeente in het Woningfonds, (2) de eventuele garantstelling door de Gemeente en (3) de verkoop van de bouwgrond. In alle gevallen is te waarborgen dat geen staatssteun wordt verleend. Daarbij moeten echter wel de kaders goed in de gaten worden gehouden. Dit is in de memo's van Barents Krans en Van Der Feltz uiteengezet.

Er is te waarborgen dat geen staatssteun wordt verleend, maar kaders dienen goed te worden geborgd. De bewijslast om aan te tonen dat zaken niet marktconform zijn altijd bij de Europese Commissie.

Marktconforme participatie van de gemeente in het woningfonds

- De participatie van de gemeente Rijswijk in het woningfonds is marktconform als zij onder gelijke voorwaarden deelneemt in het fonds als particuliere investeerders. De gemeente en particuliere investeerders zullen op hetzelfde moment en tegen gelijke voorwaarden instappen in het Woningfonds. Pels Rijcken onderschrijft de staatssteunrechtelijke conclusies uit de notities van Barents Krans van 12 oktober 2020, in samenhang gelezen met de aanscherpingen uit de notitie van 15 december 2020. Meer specifiek kunnen zij bevestigen dat het juridisch kader dat geldt voor de beoordeling van de marktconformiteit van de participatie (in het bijzonder wanneer Gemeente en particuliere investeerders onder dezelfde voorwaarden deelnemen) correct is weergegeven.
- De investeringen van de particuliere investeerders moeten een aanzienlijk deel van de totale investering dekken. De investeringen moeten gelijktijdig worden gedaan. Dat is mogelijk in deze situatie. Uit de Citynet-beschikking blijkt dat het ook geen probleem hoeft te zijn als de Gemeente al betrokken is bij het project voordat de investeringen worden gedaan. Eventuele voorinvesteringen van de Gemeente moeten dan wel worden gecompenseerd (de particuliere partijen moeten daarin evenredig bijdragen). De voorwaarden moeten gelijk zijn. De Gemeente en de particuliere investeerders gaan onder dezelfde voorwaarden en op hetzelfde tijdstip investeren in het Woningfonds. Verder betreft het een minderheidsbelang van de gemeente in het woningfonds.
- Er lijken er goede argumenten te zijn om te betogen dat de Gemeente en de particuliere investeerders daadwerkelijk onder dezelfde condities investeren. Stel dat over een deel van de analyse twijfel bestaat, dan betekent dat nog niet dat sprake is van een voordeel (en dus staatssteun). Uiteindelijk gaat het immers om de vraag of een particuliere investeerder in dezelfde situatie ook zou investeren. Dat kan ook worden aangetoond op basis van een analyse van het



business plan. Het feit dat particuliere investeerders op basis van het prospectus daadwerkelijk besluiten te investeren vormt een aanwijzing dat het business plan een goede basis biedt voor marktpartijen om deel te nemen. Die benadering werd bijvoorbeeld ook in de Citynet-beschikking gevolgd. De Europese Commissie beoordeelde toen (ten overvloede) het business plan en concludeerde op basis daarvan dat een particuliere investeerder ook zou hebben deelgenomen in de joint venture. Het verdient aanbeveling om de marktconformiteit van de participatie mede te kunnen onderbouwen aan de hand van een business case (waarin een op basis van een standaardmethode (zoals berekenen van IRR of NCW) het (jaarlijkse) rendement op investeringen wordt bepaald, zie ook punten 101-105 van de Mededeling staatssteun). Een en ander brengt mee dat goed verdedigbaar is dat de propositie zoals die nu ligt (en zoals die omschreven is in de inleiding van het concept-rapport van de financieel adviseur die de garanti premie heeft bepaald) geen staatssteun oplevert (mits de marktconformiteit natuurlijk feitelijk voldoende kan worden onderbouwd).

Het feit dat uit de prospectus blijkt dat de gemeente ook als participant mee zal doen, staat er als zodanig niet aan in de weg dat kan worden betoogd dat de gemeente en de andere participanten op dezelfde voet deelnemen (mits uiteraard deelname plaatsvindt onder dezelfde voorwaarden) en dat dit een aanwijzing vormt voor de marktconformiteit van de participatie.

- Ten aanzien van de aanvullende voorwaarden speelt de garantstelling mogelijk een rol. Dat zou een aanvullende afspraak kunnen zijn die ervoor zorgt dat de Gemeente toch deelneemt onder voorwaarden die een particuliere investeerder niet zou aanvaarden. Daarom is het noodzakelijk dat ook de voorwaarden van de garantstelling marktconform zijn. Die voorwaarden moeten marktconform zijn zodat ze zelf geen staatssteun verlenen. Daarnaast zouden niet - marktconforme voorwaarden er ook voor zorgen dat de Gemeente uiteindelijk niet onder dezelfde voorwaarden investeert als de particuliere deelnemers. Hoe de marktconformiteit van de garantstelling kan worden gewaarborgd, bespreken wij hierna.
- **Conclusie:** Tussen de varianten bestaat een verschil welke in de nadere uitwerking van de varianten aan de orde komt.

Marktconforme garantiestelling door de gemeente op de financiering

- Over dit onderwerp zijn in het onderzoek de visies van betrokken juristen uiteengezet. Zie uitgebreide memo's van Van der Feltz en Barents Krans over dit onderwerp.
- De sectorbank eist in één van de varianten dat de gemeente Rijswijk een garantie afgeeft die 100% van de lening dekt. Daardoor voldoet de garantie niet aan de eisen die de Europese Commissie in de Mededeling Garanties stelt aan een marktconforme garantie. Een garantie die 100% van de onderliggende lening dekt, moet in beginsel bij de Europese Commissie worden aangemeld.
- De garantie mag staatssteunrechtelijk niet samengaan met overwegende invloed van de gemeente op de betreffende entiteit.
- Het woningfonds met een 100% garantie kan volgens de advocaten geen gebruik kan maken van de safe-harbourpremie methode die door kmo's gebruikt mag worden.
- Een marktconforme premie kan worden bepaald door een onderzoek uit te laten voeren door een financieel adviseur. Als in het onderzoek rekening wordt gehouden met de 100% dekking van de garantie dan is te betogen dat de garantie niet bij de Europese Commissie gemeld hoeft te worden (die visie wordt ook ondersteund in de literatuur over dit onderwerp). De garantie welke door de gemeente op de financiering wordt afgegeven dient marktconform te zijn. Dat volgt niet uit de Mededeling garanties, maar uit het generieke staatssteunrecht zie (algemene) Mededeling staatssteun, waarin de Commissie (onder meer) uiteenzet welk juridische kader geldt bij de beoordeling of garantiëvoorwaarden marktconform zijn (punten 108-114). Zie in dit verband met name punt 111. Bij gebreke van specifieke markt informatie over een bepaalde schuldentransactie kan de vraag of het schuldinstrument marktconform is, worden beantwoord aan de hand van een vergelijking met gelijksoortige markttransacties (d.w.z. via benchmarking). In het geval van leningen



en garanties valt informatie over de financieringskosten van de onderneming bijvoorbeeld te halen uit andere (recente) leningen die de betrokken onderneming is aangegaan, het rendement op door de onderneming uitgegeven obligaties of de spreads van de credit default swap (cds) op die onderneming. Vergelijkbare markttransacties kunnen bijvoorbeeld ook gelijksoortige lening-of garantietransacties van een steekproef van benchmark-ondernemingen zijn, obligaties uitgegeven door een steekproef van benchmarkondernemingen of cds-spreads op een steekproef van benchmarkondernemingen. Indien er, in het geval van garanties, op de financiële markten geen overeenkomstige benchmark voor de garantiepremie te vinden is, dient de totale financiële kostprijs van de gegarandeerde lening, met inbegrip van het rentepercentage van de lening en de garantiepremie, te worden vergeleken met de marktprijs van een vergelijkbare, niet-gegarandeerde lening. Benchmarkingmethoden kunnen worden aangevuld met waarderingmethoden die op het rendement op kapitaal zijn gebaseerd (174).

- **Conclusie:** Dit is enkel van toepassing indien er een (100%) gegarandeerde lening wordt gevraagd door de financier. Dit komt in de nadere uitwerking van varianten waarin een gegarandeerde lening wordt gevraagd aan de orde.

Waardering bouwgrond

- Marktconforme gronduitgifte door de gemeente. Aan te tonen middels taxatie en GREX. Vanuit staatssteunrechtelijk perspectief is doorslaggevend dat kan worden aangetoond dat de grondwaarde marktconform is als daarover discussie zou ontstaan. Dat punt zit goed als de gemeente over een taxatie beschikt waaruit blijkt dat Dura Vermeer een marktconforme prijs betaalt voor de bouwgrond.
- **Conclusie:** Voor alle varianten geldt deze eis en dat geldt altijd bij verkoop van gronden aan derden. Tussen de varianten bestaat geen verschil.

Aanvullend onderwerp ten aanzien van het onderwerp staatssteun is de status van een sectorbank lening, ter volledigheid hier weergegeven.

Lening sectorbank

- Een lening bij bijvoorbeeld de NWB of BNG levert geen staatssteun op, want een lening is niet toe te rekenen aan de staat.
- Dat blijkt uit het (herziene) besluit van de Europese Commissie over steunverlening aan woningcorporaties (Besluit van 30 augustus 2010, E2/2205). Dit besluit ziet op financiering door de BNG. Voor de NWB lijkt dezelfde redenering te gelden. Er zijn aanwijzingen dat de voorwaarden marktconform worden geacht, mede vanwege de bijzondere positie van deze banken (zie besluit van de Europese Commissie van 19 juli 2006 inzake steunmaatregel C (2006) 3224).
- **Conclusie:** Deze conclusie is enkel van toepassing indien een sprake is van een sectorbank financier, maar behoeft geen verdere uitwerking of aandacht en zal daarom ook niet meer aan de orde komen in de varianten.

B. Aanbesteding

In de volgende gevallen is te waarborgen dat geen sprake is van aanbesteding/aanbestedende dienst, maar kaders dienen goed te worden geborgd.

Participatie van de gemeente in het fonds

- Het Woningfonds wordt niet aangemerkt als een aanbestedende dienst omdat in elk geval niet aan het afhankelijkheidscriterium wordt voldaan. Dat betekent dat aan één van de cumulatieve criteria voor de kwalificatie als publiekrechtelijke instelling niet is voldaan. Zie uitgebreide juridische toelichting en uitwerking in memo Barents Krans d.d. 12 oktober 2020. Het woningfonds wordt geen



aanbestedende dienst als de gemeente Rijswijk een minderheidsdeelneming in het fonds heeft. Opdrachten (zoals de bouw van de woningen) hoeft het woningfonds dan ook niet aan te besteden.

- **Conclusie:** Indien de gemeente participeert of dient te participeren wordt in geen van de varianten voor meer dan 49% geparticipeerd en komt deze eis te vervallen.

Gronduitgifte

- De verkoop van de grond is in beginsel niet aanbestedingsplichtig (en de grond kan dus zonder aanbesteding door de gemeente Rijswijk aan Dura Vermeer worden verkocht) als geen opdracht wordt gegeven bij de verkoop.
- Er is geen sprake van een opdracht als de gemeente geen bouwplicht oplegt en geen eisen stelt aan de bouw die verder gaan dan de mogelijkheden die de publiekrechtelijke bevoegdheden bieden. Voor de volledigheid: het vastgoed in oprichting kan vervolgens zonder problemen worden overgedragen van Dura Vermeer aan het woningfonds.
- De verkoop van de grond is in beginsel niet aanbestedingsplichtig (en de grond kan dus zonder aanbesteding door de gemeente Rijswijk aan Dura Vermeer worden verkocht) als geen *opdracht* wordt gegeven bij de verkoop. Er is geen sprake van een *opdracht* als de gemeente geen bouwplicht oplegt en geen eisen stelt aan de bouw die verder gaan dan de mogelijkheden die de publiekrechtelijke bevoegdheden bieden. Voor de volledigheid: het vastgoed in oprichting kan vervolgens zonder problemen worden overgedragen van Dura Vermeer aan het Woningfonds. Van der Feltz adviseert om in deze situatie de doorverkoop-verplichting niet als voorwaarde aan de grondtransactie te verbinden en het Woningfonds met Dura Vermeer een intentie- en/of samenwerkingsovereenkomst te laten sluiten ten behoeve van de levering van de woningen aan het Woningfonds.
- **Conclusie:** Voor alle varianten geldt de marktconforme gronduitgifte door de gemeente. Tussen de varianten bestaat een verschil ten aanzien van de rol van de gemeente bij participatie en hun economisch belang.

Selectie van samenwerkingspartner

- Indien het maatschapscontract voor het Woningfonds gelijk is aan de inhoud van het contract zoals opgenomen bij deel 18 van de prospectus 'Woningmaatschap Nieuwerkerk', dan achten wij het goed verdedigbaar dat deze overeenkomst niet hoeft te worden aanbesteed.
- Ook van een overheidsopdracht voor diensten lijkt met het sluiten van vorenbedoeld maatschapscontract op voorhand geen sprake, omdat met het sluiten van deze overeenkomst er voor de medecontractanten niet een verplichting bestaat tot het verlenen van diensten ten behoeve van de Gemeente (geen inkooptransactie).
- Kortom, uitsluitend een deelname van de Gemeente in de maatschap, conform het maatschapscontract opgenomen bij deel 18 van de prospectus 'Woningmaatschap Nieuwerkerk' zal geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht voor werken of diensten met zich brengen.

C. Wet Markt en Overheid

- Partijen moeten rekening houden met de mogelijke toepassing van de Wet Markt en Overheid ("WMO") als de Gemeente voor 100% participeert in het woningfonds.
- **Conclusie:** In de onderzochte varianten is geen sprake van een 100% participatie waarmee de Wet Markt en Overheid niet van toepassing is.

D. Wet Fido & Gemeentewet

- Procedureel. Deelneming van een gemeente in een CV/BV is ingevolge artikel 160 Gemeentewet een bevoegdheid van het college van B&W. Ingevolge artikel 160, tweede lid, Gemeentewet dient het ontwerpbesluit tot deelneming aan de gemeenteraad te worden toegezonden en dient de gemeenteraad de gelegenheid te hebben gehad zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het



college te brengen. Voor de volledigheid heb ik de tekst van art. 160 Gemeentewet onderaan deze mail gekopieerd.

- Inhoudelijk. De deelneming door de gemeente moet ingevolge artikel 160, tweede lid, Gemeentewet, in het bijzonder aangewezen worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. De deelneming mag dus niet een activiteit betreffen die aan de markt kan worden overgelaten. Ik zou menen dat het bevorderen van de beschikbaarheid van middendure huurwoningen als maatschappelijk knelpunt – corporaties mogen weinig op dat terrein - daaronder kan vallen. De Gemeente mag haar middelen inzetten ten behoeve van haar publieke taak. In dit geval zijn er goede grond en om te beargumenteren dat het voorzien in woningen in het middenhuursegment onder de publieke taak valt. De gemeenteraad dient uiteindelijk te bepalen wat tot de publieke taak behoort.
- Deelneming in vennootschappen is een bevoegdheid van het college van B&W (op grond van artikel 160 van de Gemeentewet). De gemeenteraad moet in staat zijn gesteld wensen en bedenkingen aan te geven.
- Artikel 2 van de Wet Fido bepaalt, kortgezegd, dat de overheden (zoals de Gemeente) alleen leningen mogen aangaan, middelen mogen uitzetten of garanties mogen verlenen ten behoeve van hun publieke taak. De memorie van toelichting bij de Wet Fido beschrijft dat in de wet geen vaste omschrijving wordt gegeven van het begrip publieke taak. Overheidsorganen hebben een eigen verantwoordelijkheid om vast te stellen wat onder de publieke taak valt. Daarbij wordt in de memorie van toelichting het volgende aangegeven omtrent het grensvlak tussen publieke en private activiteiten.
- “Activiteiten op het grensvlak van publieke en private activiteiten zijn het verstrekken van leningen aan woningcorporaties en het deel nemen aan PPS-constructies. Afhankelijk van de afweging ter zake van het openbaar lichaam zelf, kunnen deze activiteiten een onderdeel van de publieke taak van een openbaar lichaam zijn.” Memorie van toelichting bij Wet Fido, Kamerstuk 1999-2000, 26906 nr.3.
- Op grond van deze toelichting, zijn er goede gronden om te betogen dat de Gemeente participeert ten behoeve van de publieke taak. Dat de Gemeente is opgeroepen om mogelijkheden te creëren in het midden huursegment kan bijdragen aan de onderbouwing dat de participatie de publieke taak dient.
- De Gemeente mag haar middelen inzetten ten behoeve van haar publieke taak. In dit geval zijn er goede gronden om te beargumenteren dat het voorzien in woningen in het middenhuur segment onder de publieke taak valt. De gemeenteraad dient uiteindelijk te bepalen wat tot de publieke taak behoort.
- Anders dan bij de toegelaten instellingen is het (zelf) bouwen en verhuren van woningen geen uitdrukkelijke wettelijke taak van een gemeente. De Gemeente is zelf geen toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet. Dat geldt naar verwachting ook voor het Woningfonds. Voor de toegelaten instellingen (de woningcorporaties) bestaat daarentegen wel uitdrukkelijke de taak met de werkzaamheden naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingbeleid (zie art. 42 Woningwet voornoemd).
- Dit neemt niet weg dat de Gemeente via het Woningfonds in het publieke belang zou kunnen meewerken aan de bouw en verhuur van woningen voor middenhuur, indien noch de toegelaten instellingen noch de markt die woningen realiseert en verhuurt, zelfs indien daarbij tevens sprake is van een zeker commercieel karakter.
- Dat publieke belang blijkt ons inziens uit het volgende. De gemeenteraad stelt op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. In een bestemmingsplan kunnen percentages voor woningbouwcategorieën worden vastgelegd. In artikel 3.1.2 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening ('Bro') zijn die categorieën uitgewerkt: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. In de toelichting op het Bro staat dat particulier opdrachtgeverschap en sociale



woningbouw onvoldoende van de grond komen als deze aan de markt worden overgelaten. Op 1 juli 2017 is hier de categorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur aan toegevoegd. Het gaat om huurwoningen met een aanvangshuurprijs van minstens de huurtoeslaggrens en maximaal een in een gemeentelijke (doelgroepen)verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd. De Gemeente kan dus ook via het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening sturen op de realisatie van huurwoningen voor middenhuur. Hieruit mag worden afgeleid dat daarmee het publieke belang wordt gediend.

- Gelet op de voorgaande beschrijving van wet- en regelgeving kan de Gemeente naar onze mening in het publieke belang participeren in het op te richten Woningfonds, dat woningen voor middenhuur zal realiseren en beheren.
- Met de bestaande wettelijke instrumenten worden de ontwikkeling en bouw van woningen voor middenhuur slechts gefaciliteerd, maar niet uitgevoerd en verzekerd. Als noch de marktpartijen noch de woningcorporaties hierin zelfstandig kunnen voorzien, kan de mede-oprichting door c.q. de participatie van de Gemeente in het Woningfonds 'in het bijzonder aangewezen worden geacht' voor het met dat Woningfonds te behartigen belang. Zonder het Woningfonds komen de ontwikkeling en bouw van die woningen voor middenhuur immers niet van de grond.
- **Conclusie:** Tussen de varianten bestaat een verschil welke in de nadere uitwerking van de varianten aan de orde komt en/of in hoeverre besluitvorming/raadpleging gevraagd wordt. Om aan doelstelling te kunnen voldoen is besluitvorming en onderbouwing van de publieke taak bij participatie danwel garantstelling benodigd.

Beleidskader Verbonden partijen

- Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om als Gemeente te kunnen participeren in een zgn. Verbonden partij. Een Verbonden partij is ingevolge het Besluit Begroting en Verantwoording ('BBV'): een privaatrechtelijke of publiekrechtelijke organisatie waarin de gemeente een bestuurlijk en een financieel belang heeft.
- De Gemeente neemt al deel aan diverse Verbonden partijen, zoals Eneco, Stedin, Dunea, de gemeenschappelijke regeling Industrieschap de Plaspoelpolder, de Omgevingsdienst Haaglanden, H10 Inkoopbureau Jeugdhulp, Veiligheidsregio Haaglanden, Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, DSW, GGD Haaglanden en Avalex.
- Het BBV bepaalt dat Verbonden partijen moeten worden verantwoord in de gemeentelijke begroting en jaarrekening.
- In de Nota Verbonden partijen d.d. 17 december 2013 staan de kaders beschreven die de Gemeente hanteert bij de oprichting en de aansturing van nieuwe deelnemingen door de gemeenteraad, het college en het ambtelijk apparaat. Er moet o.a. een risicoanalyse en een risicoprofiel per verbonden partij worden opgesteld. Bij de oprichting van het Woningfonds moet vanzelfsprekend worden nagegaan of de 'governance' voldoet aan deze Nota Verbonden partijen.
- Er blijft van belang dat voor de deelneming in het Woningfonds de gemeenteraad op enig moment dient te worden geconsulteerd (eerder beschreven).
- **Conclusie:** Tussen de varianten bestaat een verschil en is afhankelijk van de deelneming van de gemeente.

E. Huur- en toewijzingsbeleid

Huur

- Om afspraken te maken over huurniveau kan de gemeente als eigenaar van de grond gebruikmaken van een privaatrechtelijke overeenkomst en van een aanpassing van het bestemmingsplan. In de verkoopovereenkomst van de grond kan de gemeente voorwaarden vastleggen over de aanvangshuur en huurprijsontwikkeling voor een bepaalde periode. Dat is dan gebaseerd op een akkoord tussen Dura Vermeer en de gemeente over de voorwaarden.



- Het is belangrijk dat in die overeenkomst afspraken worden gemaakt over het doorleggen van die voorwaarden naar kopers van de grond (via een kettingbeding). Daardoor kan de gemeente die voorwaarden ook afdwingen als de grond door Dura Vermeer wordt overgedragen.
- Sinds medio 2017 zijn er ook mogelijkheden voor gemeenten om voorschriften voor middenhuur vast te leggen in het bestemmingsplan in combinatie met een gemeentelijke verordening waarin de voorwaarden (omtrekt huurprijzen en dergelijken) worden uitgewerkt. Voor afspraken over de verdeling van woonruimte zijn ook méér mogelijkheden gecreëerd. Voorheen mochten gemeenten zich alleen bemoeien met de toewijzing van sociale huurwoningen. Dat is aangepast in de Huisvestingswet waardoor nu duidelijk is dat de gemeente die bevoegdheid ook heeft voor middenhuur. Document van de VNG waarin helder is beschreven hoe gemeenten middenhuur kunnen stimuleren via overeenkomsten of via het bestemmingsplan: <https://vng.nl/files/vng/publicaties/2017/20171201-gemeentelijk-instrumentarium-middenhuur-104996.pdf> In dit stuk staan ook een aantal voorbeelden van afspraken en verwijzingen naar voorbeelden in andere regio's.
- blz. 20 Rapport: In de wet is vastgelegd dat gemeenten geen verdergaande voorschriften mogen stellen dan waarin de publiekrechtelijke kaders voorzien. Om die reden mogen afspraken over een aantal thema's niet privaatrechtelijk worden gemaakt: Document van de VNG waarin helder is beschreven hoe gemeenten middenhuur kunnen stimuleren via Woningkwaliteit (Bouwbesluit2012) (wel over de woninggrootte/ type, zie onderstaand kader);
- Vergunningverlening (Wabo) – er kan niet privaatrechtelijk worden afgesproken dat de gemeente de vergunning verleent of dat de gemeente andere termijnen of criteria hanteert dan zijn vastgelegd in de Wabo;
- Woningtoewijzing (Huisvestingswet) – er kan privaatrechtelijk geen afspraak gemaakt worden over toewijzing aan personen uit de beoogde doelgroep, aangezien dit publiekrechtelijk kan worden geregeld. De gemeente kan dus regelen dat alleen in de huisvestingsverordening aangewezen middenhuur woningen beschikbaar worden gesteld aan de groep woningzoekenden waarvoor deze zijn bestemd.
- **Conclusie:** Tussen de varianten bestaat geen verschil. Een deel van de exploitatieverplichting (huurbeleid) wordt vastgelegd in de overeenkomst tussen Dura Vermeer en het fonds. Dit wordt een doorlegging vanuit de grondovereenkomst middels kettingbeding. Dit betreft de afspraken over huurniveaus, huurverhogingsmatiging en looptijd van deze maatregelen. Het toewijzingsbeleid welke door het fonds wordt gehanteerd gedurende exploitatieverplichting wordt geen onderdeel van de grondovereenkomst aangezien woonruimteverdeling een taak is van de gemeente en niet privaatrechtelijk kan worden vastgelegd door de gemeente. Het toewijzingsbeleid wordt vastgelegd in de fondsdocumentatie. De beheerder/ het woningfonds legt periodiek verantwoording af aan de participanten in het fonds.