

Onderzochte varianten realiseren midden huur woningen in Rijswijk

Vorm	Voordelen	Nadelen	Uitkomst onderzoek	Mogelijke uitwerking	Opmerkingen	Conclusie	
Markt – Institutionele beleggers	Beleidsdoel middenhuur wordt ingevuld en kwantitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd Geen (financiële) spanning gemeente Gebruik maken van kennis en kunde markt	Geen/bepaalde regio gemeente (huurprijs, index, uitpandertij) Praktijk leert dat middelen/ onvoldoende van de grond kom Geen (financiële) spanning gemeente Gebruik maken van kennis en kunde markt	Informeel overleg gevoerd met VNB 1. Benutten bereidheid van leden tot het bouwen van woningen 2. Zetten vraagstukken bij (operatieve) haalbaarheid als gemeente het zelf oplost	→		Risico geleend en geprojecteerd wordt niet opgevoerd door institutionele beleggers met wettensamen van de gemeente. Risico niet begaan voortdurend haalbaarheid PPS constructie duidelijk wordt.	
Markt – woningcorporaties (niet-DAEB)	Beleidsdoel middenhuur wordt ingevuld en kwantitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd Geen (financiële) spanning gemeente Gebruik maken van kennis en kunde markt	Bepaalde regio gemeente (huurprijs, index, uitpandertij) Praktijk leert dat middelen/ onvoldoende van de grond kom Geen (financiële) spanning gemeente Gebruik maken van kennis en kunde markt	Segment vlak normaler buiten prestatieafspraken gemeentelijk voor Corporaties zullen dit in Rijkswijk (Buiten op dit moment) niet oppakken: Focus op bestaande/keuring in bestaande stad (Rijkswijk/Wonen) Niet primair gericht op Rijkswijk (Vidames)	→		Risico op dit moment niet haalbaar	
Gemeente zelfstandig	Beleidsdoel middenhuur wordt ingevuld en kwantitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd Gebruik maken van kennis en kunde markt Volledig rendement voor gemeente	Aantrekkelijke organisatie met toezicht op exploitatie fonds Exploitatoren volledig voor gemeente Vergt grote inbreng van eigen vermogen Gemeente is aanbestedingsplichtig voor activiteiten fonds Juridische onderbouwing nodig (gemeente betaamt markt, aanbestedingsplicht). Waar ben je van als gemeente?	Deze vorm biedt meeste regio en vrijheid, maar brengt ook grootste verantwoordelijkheid en risico's op met zich mee. Kennis en kunde bij gemeente nu niet voor handen. Juridische onderbouwing nodig (gemeente betaamt markt, aanbestedingsplicht). Waar ben je van als gemeente?	→		Risico niet wettelijk. Eventueel het bestaande gemeentelijk fonds met extern fondsmanagement neemt eerste naddeel weg	
Gemeente en markt (PPS) "Woonfonds Rijswijk"	Beleidsdoel middenhuur wordt ingevuld en kwantitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd Doorstroming binnen de gemeente realiseren Gebruik maken van kennis en kunde markt Bij participatie in fonds bovendien: rendement realiseren, beperking inbreng vermogen, risico delen met medepartijen Marktconforme grondprijzen realiseren	Gemeente is onderdeel van een gezamenlijke governance structuur met belanghebbende gemeenten met zeggenschap delen Onderhandeling over grondprijzen, bouwkosten, uitgangspunten exploitatie (met name hoogte mogelijke maximale huur onderhandelen t.b.v. haalbare businesscase) 1. Fonds is gesloten, duur van de deeltname staat vast (minimaal 15 jaar) met verlengingsmogelijkheid. 2. Minimaal 10 jaar vast financieren. 3. Individuele verkoop van woningen mogelijk na 10 jaar (enkel bij hoogtem) 4. Bij start eigen aanwinst/huurprijs vast. 5. Bij start eigen huurprijs/verhuur voor 10 jaar vast en voor zittende huurders voor duur huurcontract. 6. Na lopende fonds wettelijke huurwoningen verkocht aan professionele belegger. Vast: alle juridische aspecten van fondsdeltname zijn onderzocht (staatsreun, aanbesteding, etc.) Twee belangrijke keuzes: 1. Niet vast participatie gemeente in een fonds: 0% - 49% (i.v.m. vermijden aanbestedingsplicht van het fonds) 2. Externe financiering van het fonds (maximaal circa 40% eigen vermogen ingebracht door participanten)	In samenwerking met VNB onderzoek naar mogelijke diversificatie woningontdoen uitgevoerd. 1. Fonds met publieke bank als financier: Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) 2. Marktconforme grondprijzen realiseren 3. Individuele verkoop van woningen mogelijk na 10 jaar (enkel bij hoogtem) 4. Bij start eigen aanwinst/huurprijs vast. 5. Bij start eigen huurprijs/verhuur voor 10 jaar vast en voor zittende huurders voor duur huurcontract. 6. Na lopende fonds wettelijke huurwoningen verkocht aan professionele belegger. Vast: alle juridische aspecten van fondsdeltname zijn onderzocht (staatsreun, aanbesteding, etc.) Twee belangrijke keuzes: 1. Niet vast participatie gemeente in een fonds: 0% - 49% (i.v.m. vermijden aanbestedingsplicht van het fonds) 2. Externe financiering van het fonds (maximaal circa 40% eigen vermogen ingebracht door participanten)	1. Fonds met publieke bank als financier: Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) 2. Marktconforme grondprijzen realiseren 3. Individuele verkoop van woningen mogelijk na 10 jaar (enkel bij hoogtem) 4. Bij start eigen aanwinst/huurprijs vast. 5. Bij start eigen huurprijs/verhuur voor 10 jaar vast en voor zittende huurders voor duur huurcontract. 6. Na lopende fonds wettelijke huurwoningen verkocht aan professionele belegger. Vast: alle juridische aspecten van fondsdeltname zijn onderzocht (staatsreun, aanbesteding, etc.) Twee belangrijke keuzes: 1. Niet vast participatie gemeente in een fonds: 0% - 49% (i.v.m. vermijden aanbestedingsplicht van het fonds) 2. Externe financiering van het fonds (maximaal circa 40% eigen vermogen ingebracht door participanten)	→	BNM lijkt eerste gegadigde, maar valt af: BNG vindt complexiteit van de constructie hoog BNM financiert enkel publieke lichamen en entiteiten waarin overheden meer dan 50% belang hebben BNM financiert niet aan particulieren/deelnamen Vanuit zorgplicht BNG legere gemeente niet wettelijk (financieel gemeente) Laag rentetarief Participatie gemeente in fonds met geveraagd (NWB) 100% garantstelling door gemeente vereist Aantoonbare duurzaamheid belegging van belang Rendement gemeente hoog te onvragen garantstelling in nul voor de 100% garantstelling op de NNB financiering. Risico is haalbaar, maar juridisch complex. Afh. eigen leggen andere overgebleven varianten.	Risico niet haalbaar

Beoordeling haalbare opties

Realisatie beleidsdoelen	Impact gemeentelijke organisatie	Juridisch risico gemeente	Financieel rendement gemeente	Financieel risico gemeente	Bijzet op financiële ratio's gemeente
Gemeente bewerkstelligt realistische betaalbare huurwoningen. Huurprijsniveau onder 80% markthuur.	Bepoekt	Marktconforme grondprijzen, marktconformiteitsgarantstelling en 100% borging onderbouw d door	Gemeente participeert in fonds en ontvangt rendement uit exploitatie w oningen.	Tegenover het rendement is er ook een risico op minder of geen rendement of verlies (deel van) inleg.	Garantstelling en rendement leiden tot een jaarlijkse basis in de exploitatie.
Huurprijslijsten, huurdersdoelgroep en exploitatietermijn worden aan laders gemeente.		EV PPS Rijswijk participeert op basis van gelijke voorwaarde en o.b.v. marktconforme business case Wat PPS A Gemeentelijke instelling vraag of er voldoende grond is te betogen dat de gemeente participeert en garantstelling afgeeft t.b.v. de publieke taak	Daar bovenop ontvangt gemeente een vergoeding voor garantstelling	Risico vanuit garantstelling wordt als beperkt ingeschat, er is goed onderpand aanwezig. Risico op restitutie bij 10 jaar	Participatie in het fonds vereist aantrekken vreemd vermogen, dat minimaal (met bij inzet Groofonds)
Gemeente bewerkstelligt realistische betaalbare huurwoningen. Huurprijsniveau onder 80% markthuur.	Zeer beperkt	Marktconforme grondprijzen, marktconformiteitsgarantstelling en 100% borging onderbouw d door EV PPS Rijswijk Wat PPS A Gemeentelijke instelling er bij voldoende grond te betogen dat de gemeente garantstelling afgeeft ten behoeve van de publieke taak	Gemeente participeert niet, maar ontvangt wettelijk rendement uit exploitatie w oningen.	Risico vanuit garantstelling wordt als beperkt ingeschat, er is goed onderpand aanwezig.	Garantstelling leidt tot een jaarlijkse basis in de exploitatie.
Gemeente bewerkstelligt realistische betaalbare huurwoningen. Huurprijsniveau onder 80% markthuur.	Zeer beperkt	Marktconforme grondprijzen, marktconformiteitsgarantstelling en 100% borging onderbouw d door EV PPS Rijswijk Wat PPS A Gemeentelijke instelling er bij voldoende grond te betogen dat de gemeente garantstelling afgeeft ten behoeve van de publieke taak	Gemeente participeert in fonds en ontvangt rendement uit exploitatie w oningen.	Tegenover het rendement is er ook een risico op minder of geen rendement of verlies (deel van) inleg.	Garantstelling en rendement leiden tot een jaarlijkse basis in de exploitatie. Participatie in het fonds vereist aantrekken vreemd vermogen, dat minimaal (met bij inzet Groofonds)
Realisatie betaalbare huurwoningen wordt bereikt, maar huurprijsniveau is hoger dan bij andere varianten.	Geen	Geen	Gemeente participeert niet in fonds en ontvangt daarom ook geen rendement	Geen garantstelling, dus ook geen vergoeding op garantstelling.	Geen

Voorkeurs optie

