



Woonfonds Rijswijk



Stand van zaken
20 mei 2021



Inleiding

- Urgentie geeft aanleiding tot eigen initiatief gemeente
- In november 2019 opdracht vanuit raad tot onderzoek zelf bouwen betaalbare huurwoningen
- In september 2020 is raad geïnformeerd over voortgang
- Tijdens beeldvormende sessie 9 maart 2021 zijn de eerste uitkomsten van het onderzoek met de raad gedeeld
 - *Presentatie prof. dr. P.J Boelhouwer 9 maart jl.: woningmarkt zit op slot, problematiek m.n. in middensegment. Urgentie en maatschappelijke opgave groot om een accent leggen op woningbouw in het middensegment en daarmee ook doorstroming te bevorderen*
- Nu: presentatie uitkomsten onderzoek en doorkijk tot aan zomer



Achtergrond

- 2013: constatering dat toenmalig aanbod in de Rijswijkse woningvoorraad voorziet onvoldoende in toenemende vraag naar (grondgebonden) middeldure huurwoningen
- Voornemen tot proef met 40 huurwoningen, maar veel weerstand vanuit BZK en beleggersmarkt
 - Proef uiteindelijk niet doorgedaan
 - Wel: realisatie 40 huurwoningen Bouwinvest in Sion
- Ondanks aantrekkende markt na crisis is problematiek niet opgelost:
 - (Landelijke) productie woningbouw blijft achter bij vraag
 - Markt middeldure huur heeft onvoldoende gepresteerd
 - En: sterke prijsstijgingen maakt koopwoningen voor middeninkomens onbereikbaar



Uitgangspunten onderzoek

Uitgangspunten onderzoek (gemeentelijke beleidsdoelen):

1. De looptijd dat de huurwoningen voor de huurwoningmarkt beschikbaar zijn, bedraagt minimaal 10-15 jaar (ook inzet beleid van PZH en BZK)
2. Inzet op gematigde huurprijsstijging
3. Gewenst toewijzingsbeleid van de woningen;
4. De duurzame huurwoningen hebben een afgetopte kale huur:
 - Ca. € 975 voor de eengezinswoningen
 - Maximaal 90% van de markthuur voor de meergezinswoningen (ca. € 825-875 huur per maand)
5. Woningen toewijzen aan Rijswijkse ingezetenen en onder andere doorstroming vanuit sociale huurwoningen in de gemeente



Aanpak onderzoek

Onderzoek gericht op de volgende aspecten:

1. Governance (*ligt hier een maatschappelijke taak voor de gemeenten, gesteund door BZK en PZH?*)
2. Organisatie (*wat betekent dit voor de gemeentelijke organisatie? Zijn we daarop ingesteld?*)
3. Financiën (*kan de gemeente zich deze taak verantwoord financieel permitteren?*)
4. Juridisch (*welke spelregels moeten juridisch in acht worden genomen c.q. leveren mogelijke beperkingen op?*)



Locatie

Locatie





Impressie bouwplan





Uitkomsten onderzoek

Governance

- BZK en PZH erkennen problematiek en begrijpen houding gemeente
- Zien het als verantwoordelijkheid lokaal bestuur af te wegen welk instrumentarium wordt ingezet

=> positief belangstellende houding





Uitkomsten onderzoek

Organisatie

- Uitgangspunt: uitkomst moet niet leiden tot apart gemeentelijk woonbedrijf
- Werkzaamheden op afstand zetten, bij partij met benodigde kennis en kunde (VSN)
- Aanvangshuren, huurstijging, toewijzing (publiek belang gemeente) worden door VSN in toewijzingsvoorwaarden van het fonds verwerkt



Uitkomsten onderzoek

Financieel en juridisch

- Verkenning in samenwerking met Dura Vermeer, VSN
- Verschillende fondsvormen onderzocht
- Financieel/juridisch advies door BarentsKrans, vd Feltz, Pels Rijcken, EY Montesquieu

Uitkomsten:

- Voldoende te beargumenteren dat oprichting/deelname fonds tot taak van gemeente kan worden gerekend;
- Advies om uit te gaan van minderheidsbelang;
- Rekenen van huren onder de markthuur is toegestaan;
- Verschillende fondsvormen zijn financieel/juridisch haalbaar.



Conclusies

- Gemeente kan binnen spelregels (governance, financiën, juridisch) het publiek belang dienen door het realiseren van betaalbare huurwoningen en het betaalbaar houden daarvan
- Gemeente kan ook een rendement innen, afhankelijk van eventuele participatie in het fonds
- Verschillende fondsvormen mogelijk, met elk eigen kenmerken v.w.b.:
 - Mate waarin beleidsdoelen worden gerealiseerd
 - Participatie, rendement en risico gemeente
- Gemeente beschikt met RijswijkBuiten over uitgelezen kans, immers beschikt zelf over bouwgrond. Realisatie van eerste woonfonds woningen nog mogelijk in deelplan 4 van Parkrijk



Conclusies

- Mogelijkheden voor realiseren van betaalbare huur zijn in de breedte onderzocht. Zie bijlage “Menukaart”
- Vier financieel en juridisch haalbare varianten blijven over, alle samenwerkingen met VSN:
 1. Fonds met financiering sectorbank, zonder participatie gemeente
 2. Fonds met financiering sectorbank, met participatie gemeente
 3. Fonds met commerciële bankinstelling, met participatie gemeente
 4. Fonds met commerciële bankfinanciering, zonder participatie gemeente



Conclusies

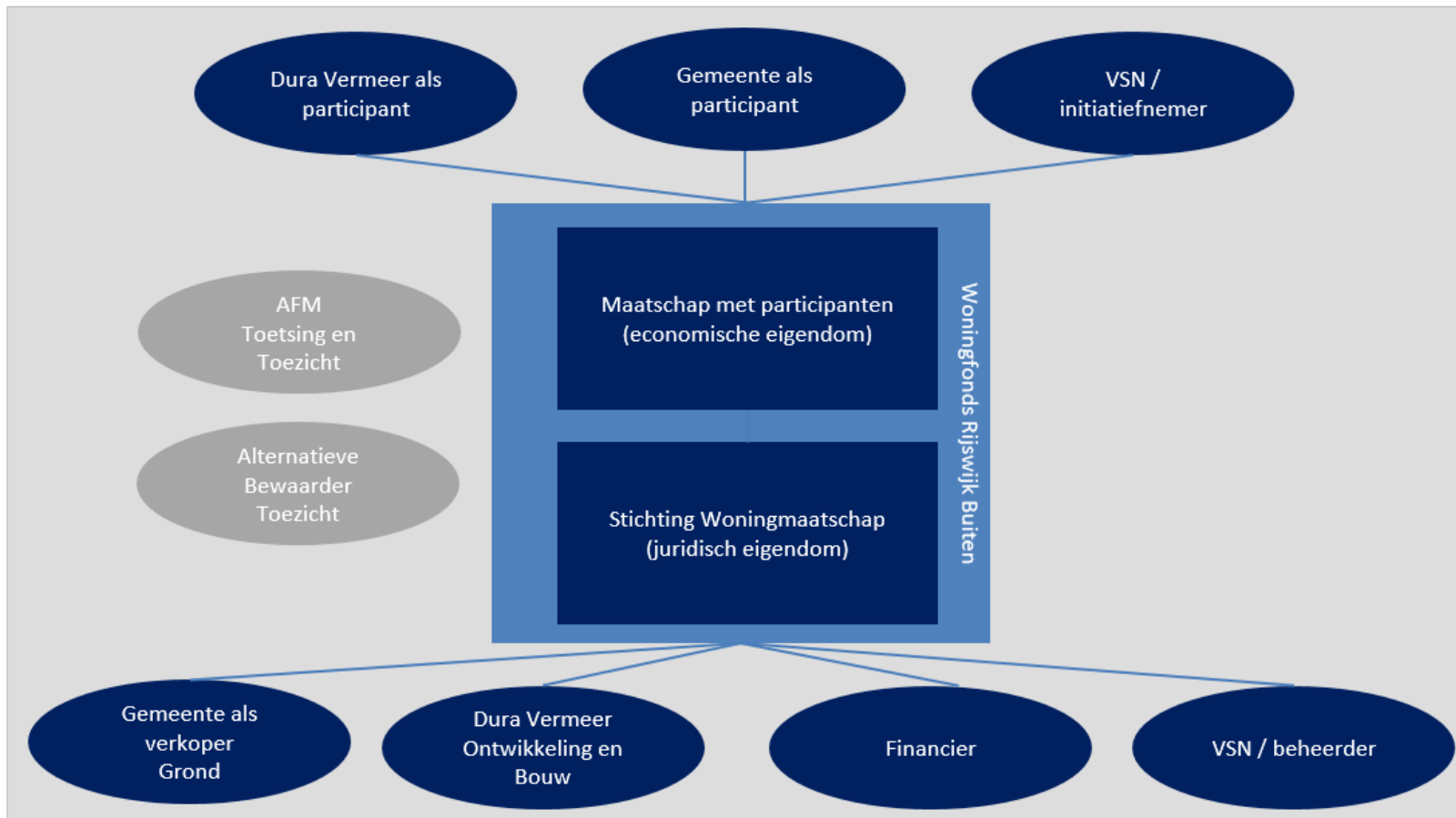
Variante 3 is meest aantrekkelijk:

- Gemeente realiseert vooraf gesteld doel en dient haar publiek belang: realisatie van meer betaalbare huur met aantrekkelijke voorwaarden voor huurders
- Huren zijn vergelijkbaar met variant 1/2, en lager dan in variant 4
 - ca. € 975 voor EGW excl. energietoeslag (ca. 80% van markthuur)*
 - € 850-875 voor MGW (ca. 90% van markthuur)*
- Gemeente realiseert een redelijk rendement op haar ingebracht vermogen bij 25% deelname in fonds
 - Inbreng vermogen € 2,9 mln*
 - Verwacht rendement € 2,2 mln in 15 jaar*
- 25% deelname, want:
 - *Minimale eis commerciële bank i.v.m. vertegenwoordiging publiek belang*
 - *Geen hogere deelname want moet aantrekkelijk blijven voor particuliere investeerders*
- Risicoprofiel van participatie is zeer beperkt

=> deze variant uitwerken



Schematische weergave algemene structuring (hoofdlijnen)





Toelichting rollen direct betrokken stakeholders fondsstructuur





Rol gemeenteraad

- Raadsvoorstel ter agendering raad 15 juni
- Starten met een pilot in het deelgebied Parkrijk (deelplan 4) van RijswijkBuiten. Start bouw mogelijk in december. In Pasgeld later kans voor meer fondsen.
- Opschuiven besluitvorming betekent risico hogere bouwkosten; drukt op exploitatie woningen en daarmee op huurprijzen
- Rol van de gemeenteraad:
 - College is volgens artikel 160 Gemeentewet bevoegd tot deelneming aan Stichting/Maatschap en neemt ontwerp-besluit
 - Raadsbesluit ziet erop toe dat de raad gelegenheid heeft om wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen



Vervolgproces

Proces richting juni a.s. is als volgt:

- Vandaag 20 mei beeldvormende sessie raad
- Besluitvorming college 25 mei
- Forum 8 juni
- Raadsbehandeling 15 juni

