



Aan	van / doorkiesnummer	ter kennisname aan
College van B&W	R. Siersma / 06-24856083	-
Corsanummer	bijlage(n)	datum
20.050983		
Betreft		
Opzet Woonfonds Rijswijk		

Achtergrond

In 2013 is geconstateerd dat de bouw van vrije sector huurwoningen in Rijswijk, zoals op veel plaatsen in Nederland, achterbleef bij de vraag. Er bestonden belemmeringen voor institutionele beleggers om substantieel bij te bouwen in de voorraad, terwijl de sociale huur- en koopsector toegankelijk werd voor een steeds kleinere groep. Het gevolg was een onbalans in de woningmarkt en een gebrek aan doorstroming.

In samenwerking met Deloitte Real Estate is destijds de situatie op de Rijswijkse woningmarkt in kaart gebracht, en onderzocht op welke wijze de gemeente Rijswijk zelf het initiatief kan nemen om deze problematiek het hoofd te bieden. Als voorkeursmodel werd daarin benoemd om in samenwerking met marktpartijen (PPS constructie) zelf woningen te gaan ontwikkelen en te exploiteren. Ontwikkelaar Dura Vermeer heeft daarbij toen aangegeven geïnteresseerd te zijn in het bouwen en mede-exploiteren van dergelijke woningen.

De discussienota in de bijlage beschrijft de afwegingen die tot dat voorkeursmodel hebben geleid. Het advies heeft destijds geleid tot een raadsbesluit om het College op te dragen de PPS constructie verder uit te werken en ter besluitvorming aan de raad aan te bieden. De PPS constructies echter nooit opgericht, te meer omdat de beleggersmarkt zich vanaf 2014 herstelde.

Waarom deze notitie

Hoewel de crisis van toen achter ons ligt, is de in het voorgaande omschreven situatie op de woningmarkt niet veranderd. De maatschappelijke behoefte om meer vrije sector huurvoorraad te creëren is er nog steeds. Datzelfde geldt voor de bestuurlijke bereidheid binnen de gemeente om daarin een actieve rol te spelen: nog in november 2019 is hierover een motie aangenomen, luidend "betaalbare woningen voor leraren, verplegers en politieagenten", waarin het college wordt verzocht te onderzoeken of in nieuwbouwlocaties in Rijswijk woningen door de gemeente zelf kunnen worden aangekocht en onder voorwaarden verhuurd aan deze specifieke doelgroepen.

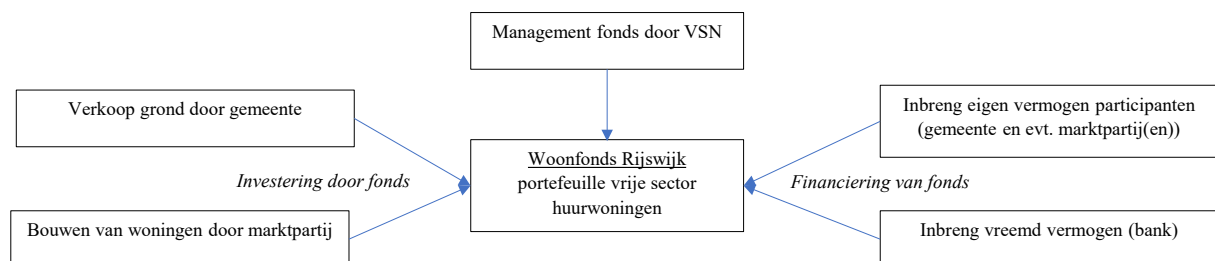
Om die reden doen we in deze notitie een nieuw voorstel om te komen tot gemeentelijke aankoop en verhuur van woningen, in de vorm van een zogenaamd *woonfonds*. Dit voorstel is mede ontwikkeld door Dura Vermeer, die in de afgelopen jaren met succes, en zonder inmenging van institutionele beleggers, vrije sector huurwoningen heeft gerealiseerd in samenwerking met een partij die gespecialiseerd is in het opzetten van woonfondsen, t.w. Vastgoed Syndicering Nederland (VSN). VSN zet in heel Nederland woonfondsen op die zij namens investeerders beheert (op dit moment 51 in getal).



Een woonfonds functioneert feitelijk als een portefeuille beleggershuurwoningen, met dat verschil dat deze niet worden gebouwd en geëxploiteerd door één partij (de institutionele belegger) die werkt met haar eigen vermogen, maar door een samenwerking van meerdere investeerders die naast hun eigen ingebrachte vermogen ook bankfinanciering aantrekken om de woningen te realiseren.

Mogelijke samenwerking

Ook de gemeente kan, eventueel samen met een of meerdere marktpartijen, in een dergelijk woonfonds participeren. In essentie ziet de samenwerking er dan als volgt uit:



Toelichting:

- Het “Woonfonds Rijswijk” is een vehikel van de gemeente en eventueel een (of meerdere) marktpartij(en). Het fonds acteert als belegger: ze koopt woningen die door de marktpartij worden gebouwd op grond van de gemeente. Die bouwrijpe grond wordt geleverd vanuit de grondexploitatie RijswijkBuiten. De grondexploitatie verkoopt dus kavels, zoals die dat ook zou doen bij elke andere gronduitgifte;
- Het woonfonds financiert die aankoop met behulp van eigen vermogen (in te brengen door o.a. gemeente) en vreemd vermogen (aan te trekken bij de bank, bijvoorbeeld de BNG). Uitgangspunt van de gemeente is een businesscase van 50-70 woningen. Uit overleg met VSN komt echter naar voren dat een volume van ca. 100 woningen financieel optimaal is. Dit volume:

- is voldoende groot om overhead kosten van het fonds te kunnen dragen;
- is voldoende klein om risico's behapbaar te houden. Als het fonds goed loopt en de vraag naar meer fondswoningen er is, kunnen later evt. meer woonfondsen worden opgericht;

Een fonds van 100 woningen kent een investering van ordegrrootte € 40 mln. Dat geld zou als volgt kunnen worden opgebracht:

- 60% bankfinanciering;
- 40% inbreng van eigen vermogen door participanten (€ 16 mln, bijv. 50% door gemeente en 50% door marktpartij (aandeel gemeente kan wellicht uit Enecogelden bestaan);
- Het woonfonds exploiteert de woningen voor een overeengekomen periode (bijvoorbeeld 15 jaar), tijdens welke zij rendement uitkeert aan haar participanten. Langs de weg van het fonds acteert de gemeente als belegger in huurwoningen, waarbij ze in ruil voor haar investering een langjarig rendement uit de exploitatie ontvangt. Gegeven de grote vraag naar het type woningen in het fonds is het belangrijkste financiële risico, nl. leegstand, goed te overzien.

Een constructie met een marktpartij en beheerorganisatie is naar ons inzicht passend omdat:

1. Door te werken met vreemd vermogen wordt de financiële inspanning van de gemeente beperkt. Tegelijkertijd realiseert zij haar publieke doelstelling door actief bij te dragen aan de



beschikbaarheid van passende woonruimte voor haar inwoners. De gemeente bepaalt, in tegenstelling tot bij reguliere verhuur door institutionele beleggers, voor een belangrijk deel de daarbij behorende huurvoorwaarden, zoals de minimale exploitatieduur alvorens woningen uit te ponden en de maximale jaarlijkse verhoging van de huurprijs;

2. Afgezien van het feit dat de gemeente en de marktpartij, als participanten van het woonfonds, als belegger gaan optreden, blijven alle partijen zoveel mogelijk bij hun kerntaken en expertise:
 - De gemeente levert grond vanuit de grondexploitatie RijswijkBuiten;
 - De marktpartij realiseert de woningen;
 - VSN zet het fonds op en beheert dat fonds gedurende de looptijd, tegen een vastgestelde management fee.

Tijdspad

Het woonfonds is als entiteit betrekkelijk snel op te zetten: het meest bepalende onderdeel van de planning is de benodigde goedkeuring door de AFM (procedure van 12 weken). De oprichting van het fonds valt in principe samen met start bouw van de woningen.

Ons doel is om het woonfonds in 2021 operationeel te hebben.

We voorzien in de eerste plaats de volgende processtappen:

1. Op dit moment is als eerste vervolgstap een gesprek met de BNG en evt. commerciële banken voorzien over op hoe en onder welke voorwaarden zij als verstrekker van vreemd vermogen aan het fonds zouden willen optreden. Daarbij het gaat met name om het in rekening te brengen rentepercentage en de aflossing op de lening;
2. Onderzoeken in hoeverre bij deze samenwerkingsconstructie sprake is of kan zijn van staatssteun aan de betrokken marktpartij(en);
3. Die randvoorwaarden vormen input voor een berekening waaruit duidelijk zal worden welke kosten, opbrengsten en risico's horen bij dit gezamenlijk initiatief. Levert dit een acceptabele businesscase op?

Uiteindelijk zouden deze stappen moeten uitmonden in uitwerking van de samenwerking met de marktpartij(en) en VSN; dit vormt dan een laatste stap. Daarbij horen dan afspraken over bijvoorbeeld:

- a. Grondprijs;
- b. Bouwkosten en percentages;
- c. Toewijzingsvoorwaarden, index op de huurprijs;
- d. Duur van de exploitatie;
- e. Verdeling zeggenschap in het woonfonds.

Tijdens bovenstaande processtappen zullen we periodiek contact onderhouden met het Ministerie van BZK en de Provincie Zuid-Holland, voor wat betreft de financiële en juridische implicaties van een dergelijke samenwerking.



Tot slot

De uitvoering van de bovenstaande stappen 1 t/m 3 hebben wij inmiddels in gang gezet. Wij vragen u voor dit moment kennis te nemen van de inhoud van deze notitie, en zullen u vanzelfsprekend over het vervolg nader informeren.

College van burgemeester en wethouders

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.