



Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft **Motie betaalbare woningen voor leraren,
verplegers en politieagenten**

datum **24 september 2020**
bijlage(n) **1**

1. Inleiding

Op 7 november 2019 is de motie betaalbare woningen voor leraren, verplegers en politieagenten ingediend. Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen voor middeninkomens verzoekt de motie om te onderzoeken of in nieuwbouwlocaties in Rijswijk niet door de gemeente zelf woningen kunnen worden aangekocht en verhuurd aan specifieke doelgroepen met een maatschappelijk belangrijke functie. Deze brief geeft een antwoord op dit verzoek.

2. Kern informatie

Het college herkent de problematiek van het tekort aan betaalbare huurwoningen voor lagere middeninkomens. Er is inderdaad een grote vraag naar betaalbare woningen van huishoudens met middeninkomens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar ook geen mogelijkheid hebben om een woning te kopen. Zij zijn vooral aangewezen op het segment middenhuur (€ 750 – 1.000).

Het college heeft voor haar reactie op het verzoek besloten uit te gaan van het onderzoek dat enige tijd geleden is uitgevoerd voor RijswijkBuiten. Aan dit onderzoek lag namelijk dezelfde onderzoeksvraag ten grondslag, te weten wat kan de gemeente zelf doen als het gaat om het toevoegen van middenhuur woningen.

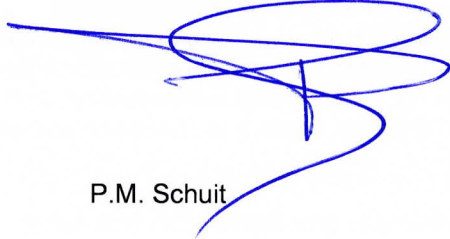
Conclusies onderzoek

In 2013 heeft Voor RijswijkBuiten een onderzoek en discussie plaats gevonden over de reeds toen al geconstateerde grote behoefte voor zogenaamde betaalbare huurwoningen in de categorie tussen 750-1000 euro per maand. In het onderzoek werden vier modellen uitgewerkt en met elkaar vergeleken.

- a) De gemeente verkoopt bouwgrond aan een commerciële verhuurder op basis van door die belegger aangegeven uitgangspunten. In wezen gaat het hier om traditionele gronduitgifte. Het punt is hier dat de gemeente een lagere grondprijs zou moeten accepteren en om die reden in de periode van de bouwcrisis in 2012/2013 als kansrijk model afviel.
- b) De gemeente verkoopt bouwgrond aan een op te richten vastgoedfonds dat ten behoeve van de bouw en exploitatie financiering aantrekt bij beleggers die vermogen kunnen inleggen en een rendement kunnen genereren door verhuur. De oprichting van een vastgoedfonds komt in de praktijk echter niet veel voor. Voor institutionele beleggers is een dergelijk fonds te klein en voor particuliere beleggers is de interesse afhankelijk van het rendement- en risicoprofiel. Al met al wordt de interesse voor een vastgoedfonds als heel beperkt beschouwd en daarnaast is de oprichting van zo'n fonds een langdurige zaak. Daarmee wordt ook dit model als niet kansrijk gezien.

met de projectontwikkelaar en met betrokkenheid van RijswijkWonen. Daarnaast leeft de gedachte om voor dit doel een "woonfonds voor zelf bouwen" op te richten. De bijgevoegde notitie woonfonds geeft inzicht in de werking van een dergelijk fonds. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2021 het resultaat aan de raad te kunnen meedelen. Dan zullen we u ook informeren over de eventuele vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,



P.M. Schuit

de burgemeester,



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):
Notitie Woonfonds corsa: 20.050983

- c) De gemeente ontwikkelt en exploiteert geheel zelf op basis van erfpacht. We hebben het hier dan over (de oprichting van) een gemeentelijk woningbedrijf. Deze variant kent praktische bezwaren: dit model is niet risicovrij en de gemeente is in een dergelijk model 100 % risicodragend. Daarnaast is het oprichten van een gemeentelijk woningbedrijf bewerkelijk, vanwege verhuring, onderhoud en alle verantwoordelijkheden die daarbij horen; veel administratieve rompslomp waarop de kerntaak van een gemeente niet meer is ingesteld. Ook dit model wordt daarom als niet kansrijk gezien en stuitte indertijd op bezwaren vanuit het Min. BZK (geen gewenste ontwikkeling dat gemeenten zelf gingen ontwikkelen), zonder dat het echt verboden is.
- d) De gemeente ontwikkelt en exploiteert huurwoningen in een publiek private samenwerking (PPS constructie) met een bouwer en/of derde partij op basis van erfpacht. De gezamenlijke financiering beperkt zich tot de ontwikkel- en realisatiekosten. Hiervoor brengen alle partijen gezamenlijk eigen vermogen in, naast het gezamenlijke aantrekken van vreemd vermogen. De businesscase is in feite dezelfde als bij het model van het gemeentelijk woningbedrijf, alleen is hier sprake van een risicodeling. Om die reden is de PPS toen in 2013 als het voorkeursmodel beschouwd.

De uitkomsten van het onderzoek zijn vervat in de "discussienota grondgebonden vrije sector huurwoningen". Op 11 februari 2014 heeft de raad ingestemd met deze nota en is het college toen al de ruimte gegeven om te komen tot de oprichting van een eigen ontwikkelingsmaatschappij. De raad heeft in 2014 ook besloten als proef een businesscase te laten maken voor een eerste 40-tal eengezins huurwoningen. Hieruit blijkt dat de mogelijke rendementen redelijk zijn en de risico's beperkt.

Toch is afgezien van het daadwerkelijk oprichten van een PPS constructie ten behoeve van de bouw van middenhuur woningen. Dit had te maken met een aantal zaken.

De beleggersmarkt zat niet op dergelijke bewegingen van de gemeenten, in dit geval gemeente Rijswijk, te wachten. Daarnaast was er de combinatie van de landelijke politieke aandacht, het licht herstel op de woningmarkt en de acceptatie van beleggers om eindelijk ook duurzaamheid financieel te waarderen. Dit heeft er toe geleid dat uiteindelijk een intentieverklaring is getekend met Bouwinvest, om ruim 40 eengezinswoningen in de huursector te realiseren, met afspraken over de aanvangshuur, tegen een voor de gemeente acceptabele en marktconforme grondwaarde. Daarnaast was er een afspraak gemaakt om nog eens 150 van dergelijke huurwoningen te bouwen. Met deze oplossing zijn de risico's nu ook gelegd waar ze thuis horen, namelijk bij private marktpartijen.

De voorgestelde koers

Op dit moment is de vraag naar middenhuur woningen nog steeds urgent. Dit is ook wat wordt uitgedragen in de gesprekken die gevoerd worden met ontwikkelaars. Gelukkig bestaat er bij diverse partijen de wens en de bereidheid om middenhuur woningen te ontwikkelen. Maar gezien de urgentie en ter aanvulling lijkt het ons goed om de mogelijkheid van het zelf bouwen door de gemeente door middel van een PPS constructie in het segment middenhuur serieus te onderzoeken (het voorkeursmodel d uit het eerdere onderzoek). Dit zou bijvoorbeeld in een pilot kunnen in het gebied Spoorzone, waar het goed kan worden ingepast. Aan dit onderzoek zal een markttoets vooraf gaan. Indien blijkt dat zelfbouw opportuun is, kunnen de PPS-partners op termijn alsnog naar een goede belegger zoeken.

Financiële risico's

De risicoparagraaf is op dit moment nog niet in financiële zin aan te geven. Dat hangt af van nog vele te maken keuzes (mate van risico, participatie in het woonfonds, etc..). Het belangrijkste is dat de grondwaardes van de Grex worden aangehouden als vertrekpunt voor een eerste mogelijke ontwikkeling waarop het woonfonds van toepassing is. Dat is de basis en daarvan wordt niet afgeweken. De risico's zijn uitkomst van het onderzoek, waarbij naast financiële risico's (of juist de beperking ervan!) ook juridische risico's worden geanalyseerd (incl. aanbesteding, marktwerking, governance, afstemming met andere overheden).

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De gemeente zal een businesscase uit laten voeren naar de haalbaarheid van een pilot zelf bouwen in RijswijkBuiten. Het gaat hierbij om ca 90 woningen, te realiseren in de Spoorzone aan de zijde van Parkrijk; het betreft een businesscase waarmee we veel ervaring willen opdoen, in samenwerking



Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Motie betaalbare woningen voor leraren,
verplegers en politieagenten

datum 24 september 2020
bijlage(n) 1

1. Inleiding

Op 7 november 2019 is de motie betaalbare woningen voor leraren, verplegers en politieagenten ingediend. Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen voor middeninkomens verzoekt de motie om te onderzoeken of in nieuwbouwlocaties in Rijswijk niet door de gemeente zelf woningen kunnen worden aangekocht en verhuurd aan specifieke doelgroepen met een maatschappelijk belangrijke functie. Deze brief geeft een antwoord op dit verzoek.

2. Kern informatie

Het college herkent de problematiek van het tekort aan betaalbare huurwoningen voor lagere middeninkomens. Er is inderdaad een grote vraag naar betaalbare woningen van huishoudens met middeninkomens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar ook geen mogelijkheid hebben om een woning te kopen. Zij zijn vooral aangewezen op het segment middenhuur (€ 750 – 1.000).

Het college heeft voor haar reactie op het verzoek besloten uit te gaan van het onderzoek dat enige tijd geleden is uitgevoerd voor RijswijkBuiten. Aan dit onderzoek lag namelijk dezelfde onderzoeksvraag ten grondslag, te weten wat kan de gemeente zelf doen als het gaat om het toevoegen van middenhuur woningen.

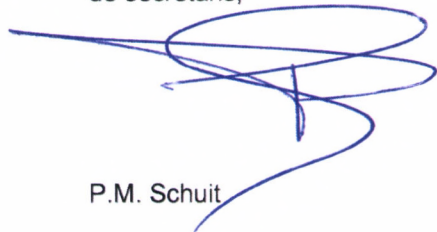
Conclusies onderzoek

In 2013 heeft Voor RijswijkBuiten een onderzoek en discussie plaats gevonden over de reeds toen al geconstateerde grote behoefte voor zogenaamde betaalbare huurwoningen in de categorie tussen 750-1000 euro per maand. In het onderzoek werden vier modellen uitgewerkt en met elkaar vergeleken.

- a) De gemeente verkoopt bouwgrond aan een commerciële verhuurder op basis van door die belegger aangegeven uitgangspunten. In wezen gaat het hier om traditionele gronduitgifte. Het punt is hier dat de gemeente een lagere grondprijs zou moeten accepteren en om die reden in de periode van de bouwcrisis in 2012/2013 als kansrijk model afviel.
- b) De gemeente verkoopt bouwgrond aan een op te richten vastgoedfonds dat ten behoeve van de bouw en exploitatie financiering aantrekt bij beleggers die vermogen kunnen inleggen en een rendement kunnen genereren door verhuur. De oprichting van een vastgoedfonds komt in de praktijk echter niet veel voor. Voor institutionele beleggers is een dergelijk fonds te klein en voor particuliere beleggers is de interesse afhankelijk van het rendement- en risicoprofiel. Al met al wordt de interesse voor een vastgoedfonds als heel beperkt beschouwd en daarnaast is de oprichting van zo'n fonds een langdurige zaak. Daarmee wordt ook dit model als niet kansrijk gezien.

met de projectontwikkelaar en met betrokkenheid van RijswijkWonen. Daarnaast leeft de gedachte om voor dit doel een "woonfonds voor zelf bouwen" op te richten. De bijgevoegde notitie woonfonds geeft inzicht in de werking van een dergelijk fonds. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2021 het resultaat aan de raad te kunnen meedelen. Dan zullen we u ook informeren over de eventuele vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

P.M. Schuit

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'B' and 'Z' that are connected, with a long horizontal stroke extending to the right.

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):
Notitie Woonfonds corsa: 20.050983

- c) De gemeente ontwikkelt en exploiteert geheel zelf op basis van erfpacht. We hebben het hier dan over (de oprichting van) een gemeentelijk woningbedrijf. Deze variant kent praktische bezwaren: dit model is niet risicovrij en de gemeente is in een dergelijk model 100 % risicodragend. Daarnaast is het oprichten van een gemeentelijk woningbedrijf bewerkelijk, vanwege verhuring, onderhoud en alle verantwoordelijkheden die daarbij horen; veel administratieve rompslomp waarop de kerntaak van een gemeente niet meer is ingesteld. Ook dit model wordt daarom als niet kansrijk gezien en stuitte indertijd op bezwaren vanuit het Min. BZK (geen gewenste ontwikkeling dat gemeenten zelf gingen ontwikkelen), zonder dat het echt verboden is.
- d) De gemeente ontwikkelt en exploiteert huurwoningen in een publiek private samenwerking (PPS constructie) met een bouwer en/of derde partij op basis van erfpacht. De gezamenlijke financiering beperkt zich tot de ontwikkel- en realisatiekosten. Hiervoor brengen alle partijen gezamenlijk eigen vermogen in, naast het gezamenlijke aantrekken van vreemd vermogen. De businesscase is in feite dezelfde als bij het model van het gemeentelijk woningbedrijf, alleen is hier sprake van een risicodeling. Om die reden is de PPS toen in 2013 als het voorkeursmodel beschouwd.

De uitkomsten van het onderzoek zijn vervat in de "discussienota grondgebonden vrije sector huurwoningen". Op 11 februari 2014 heeft de raad ingestemd met deze nota en is het college toen al de ruimte gegeven om te komen tot de oprichting van een eigen ontwikkelingsmaatschappij. De raad heeft in 2014 ook besloten als proef een businesscase te laten maken voor een eerste 40-tal eengezins huurwoningen. Hieruit blijkt dat de mogelijke rendementen redelijk zijn en de risico's beperkt.

Toch is afgezien van het daadwerkelijk oprichten van een PPS constructie ten behoeve van de bouw van middenhuur woningen. Dit had te maken met een aantal zaken.

De beleggersmarkt zat niet op dergelijke bewegingen van de gemeenten, in dit geval gemeente Rijswijk, te wachten. Daarnaast was er de combinatie van de landelijke politieke aandacht, het licht herstel op de woningmarkt en de acceptatie van beleggers om eindelijk ook duurzaamheid financieel te waarderen. Dit heeft er toe geleid dat uiteindelijk een intentieverklaring is getekend met Bouwinvest, om ruim 40 eengezinswoningen in de huursector te realiseren, met afspraken over de aanvangshuur, tegen een voor de gemeente acceptabele en marktconforme grondwaarde. Daarnaast was er een afspraak gemaakt om nog eens 150 van dergelijke huurwoningen te bouwen. Met deze oplossing zijn de risico's nu ook gelegd waar ze thuis horen, namelijk bij private marktpartijen.

De voorgestelde koers

Op dit moment is de vraag naar middenhuur woningen nog steeds urgent. Dit is ook wat wordt uitgedragen in de gesprekken die gevoerd worden met ontwikkelaars. Gelukkig bestaat er bij diverse partijen de wens en de bereidheid om middenhuur woningen te ontwikkelen. Maar gezien de urgentie en ter aanvulling lijkt het ons goed om de mogelijkheid van het zelf bouwen door de gemeente door middel van een PPS constructie in het segment middenhuur serieus te onderzoeken (het voorkeursmodel d uit het eerdere onderzoek). Dit zou bijvoorbeeld in een pilot kunnen in het gebied Spoorzone, waar het goed kan worden ingepast. Aan dit onderzoek zal een markttoets vooraf gaan. Indien blijkt dat zelfbouw opportuun is, kunnen de PPS-partners op termijn alsnog naar een goede belegger zoeken.

Financiële risico's

De risicoparagraaf is op dit moment nog niet in financiële zin aan te geven. Dat hangt af van nog vele te maken keuzes (mate van risico, participatie in het woonfonds, etc.). Het belangrijkste is dat de grondwaardes van de Grex worden aangehouden als vertrekpunt voor een eerste mogelijke ontwikkeling waarop het woonfonds van toepassing is. Dat is de basis en daarvan wordt niet afgeweken. De risico's zijn uitkomst van het onderzoek, waarbij naast financiële risico's (of juist de beperking ervan!) ook juridische risico's worden geanalyseerd (incl. aanbesteding, marktwerking, governance, afstemming met andere overheden).

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De gemeente zal een businesscase uit laten voeren naar de haalbaarheid van een pilot zelf bouwen in RijswijkBuiten. Het gaat hierbij om ca 90 woningen, te realiseren in de Spoorzone aan de zijde van Parkrijk; het betreft een businesscase waarmee we veel ervaring willen opdoen, in samenwerking