

Technische vragen D66 Rijswijk Forum Stad.

D66 Rijswijk vindt de periode van 15 jaar aan de korte kant. Hebben wij over 15 jaar nog steeds deze mogelijkheden en de grond om hier bij belangstelling een vervolg aan te geven? Waarschijnlijk is Rijswijk dan misschien echt volgebouwd en zitten we dan opnieuw met dit probleem.

Na de periode van 15 jaar voor de pilot in Parkrijk zijn er twee opties:

1 Na 15 jaar worden in beginsel de woningen verkocht aan een institutionele belegger. Een huurder die in jaar 1-10 van het fonds gaat huren, blijft echter profiteren van huurmatiging zolang die blijft zitten;

2 Na 15 jaar is het ook mogelijk om, bij nader te bepalen meerderheid van stemmen van de participanten, de exploitatie van het fonds te verlengen met telkens 3 of 5 jaar.

Kunnen we ditzelfde (een tweede fonds dus) dan nog eens doen op zelf uit te geven grond?

1 Dat kan, als de gemeente op dat moment weer/nog beschikt over eigen bouwgrond;

2 Bovendien kunnen we natuurlijk veel eerder al een tweede fonds oprichten in Pasgeld West;

3 Ook is het mogelijk om een woonfonds op te richten met daarin al bestaande woningen.

4 En tot slot: over 15 jaar hebben we niet weer hetzelfde probleem als nu: de woningen die nu in een woonfonds gaan (en tegen aantrekkelijke huurvoorwaarden op de markt komen), zullen in meerderheid over 15 jaar als huurwoningen worden verkocht aan een institutioneel belegger. Die belegger moet de lopende huurcontracten van zittende huurders respecteren, dus: mensen tijdens de looptijd van het fonds als huurder in een woning zijn getrokken, kunnen veel langer dan 15 jaar blijven profiteren van die aantrekkelijke voorwaarden, namelijk zo lang als ze zelf blijven zitten. In die zin houdt het effect van het fonds veel langer aan dan slechts 15 jaar.

Aanvullend opgemerkt. Het is een pilot. 15 jaar is al veel langer dan met een institutionele belegger tegen de voorgestelde grondwaarde is te bereiken. Voor Pasgeld-West loont het de moeite een langere periode te onderzoeken. Daar staan nu tussen 150-200 betaalbare huurwoningen gepland.

Kunnen we u niet afspreken dat een verlenging van langere termijnen ook mogelijk zijn? Wat kunnen de voor- en nadelen zijn om nog 10 of 15 jaar te verlengen?

Het verfondsen van nieuw te bouwen woningen leent zich voor een langere looptijd. Gezien de bouwperiode van 1,5 jaar en exploitatieperiode is deze periode passend voor dit type woningfonds.

Particulieren zijn vaak niet bereid om langer dan 15 jaar hun geld vast te zetten. Het ligt dus voor de hand dat participanten na 15 jaar voor verkoop van de woningen zullen willen kiezen (zie vorige vraag). Verlengen is bij meerderheid van stemmen van de participanten mogelijk, zelfs meerdere

malen. Het ligt niet voor de hand dat private investeerders (de andere participanten) verlenging met nog eens 10 of 15 jaar aantrekkelijk zullen vinden. Ze hebben immers niet precies hetzelfde belang als de gemeente.

Zie ook aanvulling hiervoor omtrent Pasgeld-West.

Kan de mogelijkheid om door te groeien naar een ander koophuis in een ander segment ook benadrukt worden?

Dit raadsvoorstel gaat over het ontwikkelen van meer middenhuur voorraad, maar we richten ons als gemeente (neem RijswijkBuiten als voorbeeld) natuurlijk ook voor een belangrijk deel op de betaalbare en duurdere koop. Die betaalbare koop is natuurlijk geschikt voor woonconsumenten die de middenhuur zijn “ontgroeid”.

Als we ook een koppeling zouden willen maken tussen middenhuur en betaalbare koop (doorstroming), dan zouden we (zoals we dat voor het voorliggende voorstel ook hebben gedaan) moeten verkennen of en hoe we dat als gemeente kunnen doen – dat is in het huidige raadsvoorstel niet opgenomen. Zonder zo’n koppeling wordt de doorstroming naar betaalbare koop echter ook verbeterd, doordat huurders tijdens de jaren dat ze huren van het woonfonds een inkomensgroei doormaken (en wellicht vermogen opbouwen) die ze in staat stelt om daarna gemakkelijker te kunnen kopen dan zou hebben gekund zonder eerst een woning te hebben gehuurd. En zoals gezegd: aan de vergroting van de voorraad betaalbare koop werken we ook hard.

Wat is de status van de woningbouwvereniging, hoe staan zij er precies in?

Het realiseren van middenhuur woningen kan ook plaatsvinden door woningcorporaties als onderdeel van het niet-DAEB deel van hun portefeuille. Daarover hebben we gesprekken gevoerd zowel met RijswijkWonen als met Vidomes, die daarvoor het meest in aanmerking komen.

Begin vorig jaar heeft RijswijkWonen voor haar aandeel in het gebied Parkrijk aangegeven dat zij zich meer wil focussen op de bestaande stad en minder in de nieuwbouwwijk RijswijkBuiten, als het gaat om het realiseren van woningen in de Midden-huursector. Vanaf dat moment is de opgave direct door de gemeente opgepakt, van waaruit het voorliggende voorstel is gedaan. Corporatie Vidomes is over ons voornemen geïnformeerd.

Aandachtspunt is verder dat een willekeurige corporatie niet zomaar in Rijswijk activiteiten mag ontplooien. Corporaties moeten via een zgn. verklaring van geen bezwaar zijn toegelaten tot het grondgebied van de gemeente.

Kunnen we over de verdere uitwerking nog een keer een beeldvormende sessie organiseren om de raad te informeren?

Ja.