



Datum besluit B&W 25 mei 2021

Forumverg. d.d. (datum)

Agendapunt nr. (nummer)

Portefeuillehouder(s) J.N. Besteman - Welzijn, Cultuur, Onderwijs & Wonen
J. Keus - Financiën, Energietransitie en Handhavingsbeleid

Redacteur R. Siersma/ M. Bol

Doorkiesnummer (070) 326 10 69

Domein / Team

Corsanummer 21.039466

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Woonfonds Rijswijk

2. Voorstel

1. Geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot deelneming voor een nader te bepalen aandeel van minimaal 25% aan een door Vastgoed Syndicering Nederland n.v. op te richten "Woonfonds Rijswijk", met als opgave de realisatie van in totaal 100 woningen in het middenhuur segment in het deelgebied Parkrijk (deelplan 4) van RijswijkBuiten, zulks onder het voorbehoud van een positieve juridische check van de notariële en contractsdocumentatie t.a.v. onder meer de onderwerpen aanbestedingsrecht, staatssteun, mededingingsrecht, huurrecht, Huisvestingswet en Wet Fido, een en ander zoals is uiteengezet in het raadsvoorstel met kenmerk 21.039466;
2. De investering voor het Woonfonds te dekken uit het Groeifonds.



3. Inleiding

Achtergrond

In de vergadering van 7 november 2019 is door de raad van de gemeente Rijswijk met een motie (Bijlage 1) aan het college de opdracht gegeven om te onderzoeken of in nieuwbouwlocaties in Rijswijk door de gemeente zelf woningen kunnen worden aangekocht en verhuurd aan specifieke doelgroepen met een maatschappelijk belangrijke functie. Naar aanleiding van deze motie is een onderzoek gestart naar een op te richten 'Woonfonds Rijswijk', resulterend in het raadsvoorstel dat voor u ligt.

Over de voortgang van dit onderzoek is uw raad tussentijds op de hoogte gehouden:

- Bij raadsinformatiebrief d.d. 24 september 2020 is de raad geïnformeerd over de richting en de stand van zaken van het onderzoek naar een op te richten Woonfonds Rijswijk. (Bijlage 2);
- Op 9 maart 2021 is de raad in een beeldvormende sessie mondeling geïnformeerd over de woonopgave voor Rijswijk. Tijdens deze avond stond de woonopgave voor het (lagere) middensegment centraal en is uw raad geïnformeerd over de vorderingen van het onderzoek naar het Woonfonds als instrument om hierop in te spelen;
- Op 20 mei 2021 over de uitkomsten van het onderzoek en beoogde besluitvorming.

Specifiek op de beeldvormende sessie van 9 maart jl. is met uw raad stilgestaan bij de landelijke woonopgave en wat dit betekent in relatie tot de woonvisie voor Rijswijk en eventuele instrumenten om de middenhuur te stimuleren. Centraal stond die avond, alsook in de presentatie van die avond van prof. dr. P.J Boelhouwer, dat het crisis is op de woningmarkt.

De (landelijke) productie van de woningbouw blijft te ver achter bij de vraag. Als gevolg van de woningtekorten zien we almaar oplopende huur- en koopprijzen. Voorts is vooral de afgelopen twee jaar in algemene zin gebleken dat de markt, landelijk maar ook specifiek in Rijswijk, in het segment van middeldure woningen onvoldoende heeft gepresteerd. Terwijl veel mensen nu in niet ideale omstandigheden wonen, is het vinden van een (andere) woning erg lastig. Mede door de zeer sterk gestegen prijzen van koopwoningen en het te beperkte aanbod in de middeldure huur is het met name voor de middeninkomens niet of nauwelijks meer mogelijk een geschikte woning te vinden. Daarmee stagneert ook de doorstroming vanuit de sociale huur. Met de op 11 mei 2021 door de raad vastgestelde Actualisatie van de Woonvisie wil Rijswijk met één van de daarin opgenomen pijlers 'Doelgroepgericht Woningbouwprogramma' een groot accent leggen op woningbouw in het middensegment (huur tot ca. €1.000 per maand). Hier zijn tekorten groot en hier ligt de sleutel voor het bevorderen van doorstroming binnen Rijswijk.

Instrumenten ter bevordering van aanbod van woningen in het middensegment

Naast het Woonfonds worden in de Actualisatie van de Woonvisie meer oplossingen genoemd die de bouw van woningen in het middensegment moeten bevorderen, waaronder:

- We zetten vol in op het bouwen door ontwikkelaars van betaalbare koop- en huurwoningen in het middensegment. Naast het Woonfonds blijven deze particuliere initiatieven namelijk van het grootste belang.
- Woningcorporatie Rijswijk Wonen gaat ook woningen ontwikkelen in de middeldure huur. We maken afspraken met ontwikkelaars en corporaties over het bevorderen van de doorstroming in Rijswijk zodat er ook gewilde woningen vrijkomen, onder meer in het sociale segment.



- We ontwikkelen een vorm van zelfbewoningsplicht om er voor te zorgen dat nieuwbouwwoningen in het middensegment ook bij de juiste doelgroepen terecht komen door speculatie te voorkomen.

Daarnaast is een mogelijk instrument, waar we op dit moment niet op inzetten, om grond in erfpacht uit te geven. Dit is zeker een te overwegen mogelijkheid, maar vraagt veel voorbereiding gezien de ontbrekende ervaring hierin bij de gemeente Rijswijk en het programmabureau RijswijkBuiten. Daarnaast beschikt de gemeente Rijswijk niet over een erfpachtbedrijf. Voor de lange termijn kan de haalbaarheid van dit middel wel onderzocht worden en eventueel worden toegepast in de ontwikkeling van Pasgeld.

Een op te richten Woonfonds Rijswijk vormt daarentegen één van de instrumenten welke op korte termijn operationeel kan worden gemaakt, te starten met een pilot van 100 woningen in het deelgebied Parkrijk. Met deze pilot heeft de gemeente de mogelijkheid om snel in te spelen op de grote vraag aan woningen in het middensegment, en ook specifiek aan de betreffende doelgroep woningen toe te kunnen wijzen. Daarmee verbreden we het bestaand instrumentarium om als gemeente de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

Het college heeft daartoe d.d. 25 mei 2021 het volgende besloten:

Het voornemen uit te spreken ter uitvoering van de motie d.d. 7 november 2019 inzake "Betaalbare woningen voor leraren, verplegers en politieagenten", voor een nader te bepalen aandeel van minimaal 25% deel te nemen aan een door Vastgoed Syndicering Nederland n.v. op te richten "Woonfonds Rijswijk", met als opgave de realisatie van in totaal 100 woningen in het middenhuur segment in het deelgebied Parkrijk (deelplan 4) van RijswijkBuiten, zulks onder het voorbehoud van (i) instemming van de raad met de benodigde wijziging van de gemeentelijke begroting en (ii) een positieve juridische check van de notariële en contractdocumentatie t.a.v. onder meer de onderwerpen aanbestedingsrecht, staatssteun, mededingingsrecht, huurrecht, Huisvestingswet en Wet Fido.

Om de start bouw van deze woningen in december 2021 mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een keuze te maken uit de financieel en juridisch haalbare mogelijkheden ten behoeve van de oprichting van een woonfonds in dit jaar. Het ontwerpbesluit leggen wij voor wensen en bedenkingen aan u voor, zoals dat is voorgelegd op grond van artikel 160 lid 2 van de gemeentewet.

4. Het onderzoek

Gegeven de urgentie is, volgend op de raadsmotie, binnen het ontwikkelgebied RijswijkBuiten onderzocht in hoeverre het mogelijk is zo snel mogelijk tot een eerste pilot te kunnen komen, die kan dienen als onderzoek voor het realiseren van betaalbare en kwalitatief hoogwaardige huurwoningen in de categorie tussen 800-1000 euro huur per maand. Daarbij is een al in voorbereiding zijnd project van 38 eengezinswoningen en 62 meergezinswoningen opgepakt (in Parkrijk deelplan H4), dat al op de "nominatie" stond om in samenwerking met marktpartijen alsook met de woningbouwcorporatie RijswijkWonen te worden gerealiseerd. De situatietekening en het bouwplan zijn hieronder weergegeven.



Met RijswijkWonen is begin 2020 een akkoord bereikt om de in dit gebied geprojecteerde sociale huur eengezinswoningen om te zetten in huurwoningen voor het middensegment. Ter uitvoering van deze opgave is uiteindelijk medio juli 2020 een meer uitgewerkt akkoord bereikt tussen de gemeente, Rijswijk Wonen en Dura Vermeer (realisator van dit project). Daarin is aangegeven dat RijswijkWonen weliswaar afziet van de inzet van haar niet-DAEB contingent voor deze 38 eengezinswoningen (haar financiële ruimte bij voorkeur inzet op de bestaande stad van Rijswijk met een urgenter sociaal profiel), maar dat met elkaar wel de mogelijkheden worden verkend tot het oprichten van een Woonfonds Rijswijk; de woningbouwcorporatie ziet daar vooral het belang van de mogelijkheden van doorstroming van kandidaten vanuit de sociale huurvoorraad (“scheefwoners”).

Het onderzoek naar de mogelijkheid van oprichting van een woonfonds is uitgevoerd in samenwerking met Vastgoed Syndicering Nederland (VSN), dat als professionele marktpartij woonfondsen opzet en beheert in heel Nederland (op dit moment 52 in beheer). VSN heeft in samenwerking met Dura Vermeer, SOK partner RijswijkBuiten en bouwer van de beoogde woningen in H4, eerder een woonfonds opgezet in de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel. Het onderzoek heeft zich (vooral vanaf de 2e helft 2020) naast de uitwerking van het bouwplan, gericht op de volgende aspecten:

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



5. Beoogd effect

Het beoogde effect van de oprichting van dit woonfonds betreft het vergroten van de voorraad middenhuur woningen in de gemeente Rijswijk, waarmee wordt voorzien in de dringende woonbehoefte van middeninkomens, en waarmee de doorstroming op de Rijswijkse woningmarkt wordt bevorderd. Hiermee geven we derhalve invulling aan het directe publieke belang van de gemeente.

Bij het onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De looptijd dat de huurwoningen voor de huurwoningmarkt beschikbaar zijn, bedraagt minimaal 10-15 jaar (ook inzet beleid van provincie Zuid-Holland en het Ministerie van BZK);
2. Inzet op gematigde huurprijsstijging;
3. De duurzame huurwoningen hebben een afgetopte kale huur per maand van
 - Ca. € 975 voor de eengezinswoningen
 - Maximaal 90% van de markthuur voor de meergezinswoningen (ca. € 825-875 huur per maand)
4. Woningen zo mogelijk toewijzen aan Rijswijkse ingezetenen en met name doorstroming vanuit sociale huurwoningen in de gemeente.

Daarnaast is het participeren in een woonfonds voor de gemeente een mogelijkheid om (mee) te investeren in de exploitatie van middenhuur woningen. Op die wijze kan de gemeente ook een rendement behalen op haar maatschappelijke investering en deze via periodieke fondsrapportages volgen.

6. Argumenten

Zoals gesteld richt het onderzoek zich op de onder onderdeel 3 genoemde aspecten ten aanzien van het oprichten van een woonfonds met middenhuur woningen.

Ad 1. Governance

Er is actief contact gezocht met medewerkers van het Ministerie van BZK en de provincie Zuid-Holland. BZK en Provincie Zuid-Holland zijn meegenomen in dit proces en geïnformeerd over het verrichte onderzoek naar de haalbaarheid om voornoemde doelstellingen te realiseren, mogelijk te bereiken met de oprichting van een woonfonds. In die gesprekken is niet betwist dat, in de problematiek waarin de huidige woningmarkt verkeert, het vanuit maatschappelijk oogpunt logisch voorkomt dat de gemeente zich hiervoor verantwoordelijk voelt. De medewerkers van het ministerie van BZK en de provincie Zuid-Holland zien het verder als eigen een verantwoordelijkheid van het lokale bestuur welk instrumentarium zij daarvoor inzet, maar kunnen zich voorstellen dat daar waar de gemeente beschikt over de eigendom van de grond, ook langs die weg voorwaarden worden gesteld en invloed wordt uitgeoefend. Beide instanties onderkennen de problematiek en volgen ook met belangstelling de uiteindelijke besluitvorming binnen de gemeente Rijswijk. Dit is een heel ander geluid dan in 2013 het geval was: toen vooral afwijzend, nu met positieve belangstelling volgend.

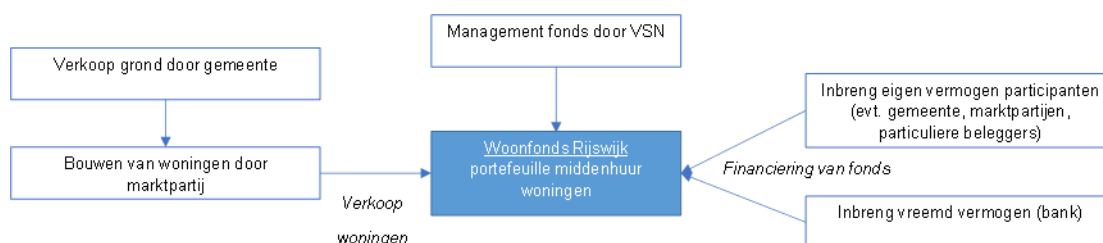


Ad 2. Organisatie

Bij het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat de uitkomst van het onderzoek niet moet leiden tot de oprichting van bijvoorbeeld een apart gemeentelijk woningbedrijf, met alle daarbij behorende werkzaamheden en risico's (dus ook bouw, beheer, exploitatie, huurinning, aanspreekpunt huurders, etc.). Met verbondenheid met partner VSN, die ervaring heeft in het oprichten van Nederlandse woningfondsen met AFM vergunning (50 fondsen) en ruime ervaring in het beheren van woningen en fondsen, worden deze werkzaamheden zoveel mogelijk extern verricht en aangestuurd. De rol van de gemeente is slechts (indien dat de gewenste uitkomst zou zijn) deelnemer/belegger in het woonfonds met een minderheidsbelang en eventueel verstrekker van een garantstelling. Het publieke belang van de gemeente (aanvangshuurprijzen, huurmatiging, exploitatietermijn) wordt door middel van contractuele afspraken met het fonds geborgd.

Ad 3 en ad 4. Financiën en juridische toets

Een woonfonds in VSN-vorm ziet er in essentie als volgt uit:



Toelichting op de figuur:

- Het “Woonfonds Rijswijk” is een beleggingsinstelling. 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 participanten van het fonds, waaronder mogelijk de gemeente) en vreemd vermogen (aan te trekken bij een bank). Een fonds van 100 woningen kent een investering van circa € 29,2 mln. Dat geld zou als volgt kunnen worden opgebracht:
 - 40% inbreng van eigen vermogen door participanten (€ 11,7 mln);
 - 60% bankfinanciering (€ 17,5 mln);
- Het woonfonds exploiteert de woningen voor een overeengekomen periode (15 jaar), tijdens welke zij rendement uitkeert aan haar participanten. Participanten ontvangen periodiek een voortgangsrapportage met betrekking tot de exploitatie van het fonds;
- Met betrekking tot de huurvoorwaarden van de woningen geldt daarbij:
 - Aanvangshuur en jaarlijkse huurstijging liggen bij aanvang vast;
 - Woningen kunnen op zijn vroegst worden verkocht na 10 jaar (slechts mogelijk in geval van mutatie, particuliere verkoop);
 - Na 15 jaar kan met nader te bepalen meerderheid van stemmen van de participanten besloten worden de woningen te verkopen aan een professionele belegger. Huurder die in jaar 1-10 van het fonds gaat huren, blijft profiteren van huurmatiging zolang die blijft zitten;
 - 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;



- In de praktijk wordt, als juridische uitwerking, het fonds vormgegeven als een combinatie van een maatschap en een stichting. Participanten van het fonds treden toe tot de maatschap.

Het onderzoek naar de financiële mogelijkheden van de gemeente binnen een VSN fonds zijn uitputtend onderzocht. Er bestaan verschillende vormen om een dergelijk fonds in te richten; deze verschillen vooral in:

- wijze van financiering;
- het wel of niet participeren door gemeente in het fonds;
- het al dan niet verstrekken van een gemeente garantie voor de gehele bankfinanciering.

De financiële mogelijkheden zijn ook in samenhang beoordeeld en geanalyseerd met de in acht te nemen juridische spelregels. Daartoe is in samenwerking met VSN extern advies uitgebracht door advocatenkantoor BarentsKrans en Pels Rijcken. Voorts is daarnaast voor de gemeente een second opinion-onderzoek opgesteld door advocatenkantoor Van der Feltz.

Ten aanzien van specifieke fondsvarianten met een financiering door een Nederlandse sectorbank hebben we ons voorts op de relevante financiële aspecten laten adviseren door EY Montesquieu, een toonaangevend advieskantoor op het gebied van Finance & Risk Management. Een financiering door de sectorbank vraagt namelijk een gemeentelijke garantstelling op het gehele door de sectorbank verleende krediet, wat (naast een opbrengst voor de gemeente in de vorm van een garantiepremie) specifieke vragen en risico's oplevert met betrekking tot marktconform handelen (verlenen van staatssteun).

Samenvattende conclusie van de financieel/juridische toets is:

- Het is in voldoende mate te beargumenteren dat de oprichting tot c.q. deelname aan een woonfonds tot de publieke taak van de gemeente kan worden gerekend, indien dit door de financier wordt gevraagd;
- Er wordt geadviseerd uit te gaan van een minderheidsbelang binnen het fonds (dus tot maximaal 49% participatie in het fonds);
- Het maken van afspraken over de voorgestelde aftopping op de markthuur en jaarlijkse gematigde huurverhogingsafspraken voor een bepaalde tijd is toegestaan;
- Een marktconforme gemeentelijke garantstelling op de financiering is in beginsel toegestaan, maar kent juridische risico's.

Mogelijke varianten uitwerking woonfonds

Alle onderzochte mogelijkheden voor het oprichten van een gemeentelijk woonfonds (inclusief die vormen buiten een samenwerking met VSN) zijn samengebracht in bijlage 4 bij dit raadsvoorstel: "menukaart". Daarin zijn per variant de kenmerken en voor- en nadelen benoemd en wordt een conclusie getrokken ten aanzien van de financieel-juridische haalbaarheid van de varianten.



De uitkomsten van het onderzoek geven het beeld dat de gemeente haar doelstellingen voor wat betreft het realiseren en behouden van betaalbare huurwoningen voor de gewenste doelgroep voor de lange termijn kan bewerkstelligen. De realisatie van een eerste complex van betaalbare huurwoningen is ook snel mogelijk binnen het zogenaamde deelplan 4 van Parkrijk. De gemeente kan binnen spelregels van governance, financiën en juridische aspecten invloed uitoefenen op de huurontwikkeling, alsook een zeker rendement behalen. Dit laatste is afhankelijk van de omvang van de eventuele participatie binnen het woonfonds en de gemeentelijke garantstelling op de financiering.

Op basis van de resultaten van ons onderzoek resteren vier financieel en juridisch haalbare opties (zie ook bijlage 4), te weten:

1. Publieke financiering van het fonds door de sectorbank, met participatie door de gemeente. Gemeente staat 100% garant voor lening de sectorbank aan fonds gedurende 10 jaar en ontvangt daarvoor een vergoeding bovenop het fondsrendement;
2. Publieke financiering van het fonds door de sectorbank, zonder participatie door de gemeente. Gemeente staat wel 100% garant voor lening de sectorbank aan fonds gedurende 10 jaar en ontvangt daarvoor een vergoeding;
3. Nederlandse commerciële bankinstelling als financier van het fonds, vanuit hun publiek loket. Participatie door de gemeente van circa 25% is door de financier gevraagd, waarvoor zij een fondsrendement ontvangt. Geen garantstelling gemeente;
4. Nederlandse commerciële bankinstelling als financier van het fonds. Gemeente participeert niet en verstrekt geen garantie.

In onderstaande tabel zijn van de genoemde vier varianten de financiële en juridische kenmerken weergegeven op basis van huidige bekende uitgangspunten. Zie daarvoor ook de Menukaart (bijlage 4). Alle genoemde huren hebben prijspeil april 2021, en zullen jaarlijks worden geïndexeerd (CPI +1,25%) tot aan het moment dat de woningen daadwerkelijk in verhuur gaan.

Variant	Realisatie beleidsdoelen	Consequenties organisatie gemeente	Financiële consequenties gemeente	Juridisch risico gemeente
1. Sectorbank - wel participeren wel gemeente-garantie	<p>Aanvangshuur EGW Ca. € 975* (ca. 80% van markthuur)</p> <p>Aanvangshuur MGW € 825 - 850 (ca. 85% van markthuur)</p> <p>Huurprijsstijging CPI +1,25%</p> <p>Exploitatieverplichting van 10 jaar na oplevering</p>	Beperkt	<p>Bij participatie 25%**:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investering € 2,9 mln • Rendement € 2,3 mln <p>Garantiepremie ca. €1,8 mln over 10 jaar</p> <p>Beperkt financieel risico</p> <p>Impact gemeentefinanciën aanzienlijk</p>	<p><u>Staatssteunrisico boven gemiddeld:</u></p> <p>Participatie op basis van gelijke voorwaarden en o.b.v. marktconforme business case; marktconformiteit garantiepremie en 100% borging onderbouwd door EY/Pels Rijcken</p> <p><u>Wet Fido & Gemeentewet:</u> gemiddeld</p>



	Toewijzing/ doorstroming vastleggen in fondsdocumentatie			Vraag is of er voldoende grond is te betogen dat de gemeente garantstelling afgeeft ten behoeve van de publieke taak
2. Sectorbank - niet participeren wel gemeente-garantie	<p>Aanvangshuur EGW Ca. € 975* (ca. 80% van markthuur)</p> <p>Aanvangshuur MGW € 825 - 850 (ca. 85% van markthuur)</p> <p>Huurprijsstijging CPI +1,25%</p> <p>Exploitatieverplichting van 10 jaar na oplevering</p> <p>Toewijzing/ doorstroming vastleggen in fondsdocumentatie</p>	Zeer beperkt	<p>Geen fondsrendement</p> <p>Garantiepremie €1,8 mln over 10 jaar</p> <p>Zeer beperkt financieel risico</p> <p>Geen impact gemeentefinanciën</p>	<p><u>Staatssteunrisico gemiddeld:</u> Marktconformiteit garantiepremie en 100% borging onderbouwd door EY/Pels Rijcken</p> <p><u>Wet Fido & Gemeentewet: laag</u> Er lijkt voldoende grond te betogen dat de gemeente garantstelling afgeeft ten behoeve van de publieke taak</p>
3. Nederlandse commerciële bankinstelling 1 - wel participeren en geen gemeente-garantie	<p>Aanvangshuur EGW Ca. € 975* (ca. 80% van markthuur)</p> <p>Aanvangshuur MGW € 850 - 875 (ca. 90% van markthuur)</p> <p>Huurprijsstijging CPI +1,25%</p> <p>Exploitatieverplichting van 10 jaar na oplevering</p> <p>Toewijzing/ doorstroming vastleggen in fondsdocumentatie</p>	Zeer beperkt	<p>Bij participatie 25%**:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investering € 2,9 mln • Rendement € 2,2 mln <p>Geen garantstelling</p> <p>Zeer beperkt financieel risico</p> <p>Impact gemeentefinanciën aanzienlijk</p>	<p><u>Staatssteunrisico laag:</u> Participatie op basis van gelijke voorwaarden en o.b.v. marktconforme business case</p> <p><u>Wet Fido & Gemeentewet: laag</u> Er lijkt voldoende grond te betogen dat de gemeente participeert ten behoeve van de publieke taak</p>
4. Nederlandse commerciële bankinstelling 2 - niet participeren en geen gemeente-garantie	<p>Aanvangshuur EGW Ca. € 975* (ca. 80% van markthuur)</p> <p>Aanvangshuur MGW € 925 - 950 (ca. 95% van markthuur)</p>	Geen	<p>Geen fondsrendement</p> <p>Geen financieel risico</p> <p>Geen impact gemeentefinanciën</p>	Geen



	Huurprijsstijging CPI +1,25%			
	Exploitatieverplichting van 10 jaar na levering gronden			
	Toewijzing/ doorstroming vastleggen in fondsdocumentatie			

* Exclusief een vastgestelde energietoeslag.

** Om voor alle participanten een aantrekkelijk en gebalanceerd fonds op te richten, is een deelname van de gemeente van circa 25% wenselijk. Dit houdt verband met de bescherming van het stemrecht van andere participanten (toezicht van AFM). Dit aandeel is te meer passend, omdat dit het door de financier gevraagde percentage betreft. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn we ook bij variant 1 van een participatie van 25% uitgegaan, hoewel bij de sectorbank geen deelname van de gemeente gevraagd wordt.

Van de bovenstaande financieel en juridisch mogelijke varianten achten we variant 3 (met participatie en financiering door een gerenommeerde Nederlandse commerciële bankinstelling) de meest aantrekkelijke:

1. Deze variant kent als voordeel ten opzichte van een sectorbank financiering dat het juridisch risicoprofiel aanmerkelijk lager is;
2. De gemeente kan daarbij een rendement behalen op haar investering, terwijl het financiële risicoprofiel beperkt blijft (het financieel risicoprofiel is lager dan bij een sectorbank constructie, omdat een gemeentelijke garantstelling niet nodig is);
3. Bij deze variant kunnen nagenoeg dezelfde lagere huren gehaald kunnen worden als bij een variant met sectorbank financiering.

De Nederlandse bankinstelling van variant 3 heeft een positieve grondhouding gezien het duurzame karakter van het project, het middenhuur segment dat wordt bediend en het feit dat de propositie een lokaal publiek belang dient waar gemeentelijk de aandacht voor is gevraagd. De participatie in het fonds is belangrijk voor de financier, want dat onderschrijft het maatschappelijke karakter van de propositie.

Indien de gemeente geheel zou willen wegblijven van participatie en garantstelling, dan resteert variant 4 als fall-back. VSN zou dan als fondsbeheerder wel een woonfonds oprichten (woningen te bouwen door Dura Vermeer), waarbij dan slechts private partijen als investeerders optreden. Te zien is in de tabel dat dan daarbij hogere huren voor de appartementen zullen gaan gelden, en dat een kortere exploitatieverplichting gewenst is.

Rol van de raad bij oprichting Woonfonds

De rol van de gemeenteraad bij de oprichting is neergelegd in artikel 160 lid 2 van de Gemeentewet. Hierin is onder meer bepaald dat het besluit van het college slechts besluit tot de oprichting van en de deelneming in stichtingen, maatschappen, vennootschappen, verenigingen, coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen, indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. Het besluit wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerp-besluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Daartoe is dit raadsvoorstel opgesteld.



Daarnaast staan in de Nota Verbonden partijen d.d. 17 december 2013 de kaders beschreven die de Gemeente hanteert bij de oprichting en de aansturing van nieuwe deelnemingen door de gemeenteraad, het college en het ambtelijk apparaat. Binnen die vigerende kaders kan de gemeente tot participatie in een woonfonds overgaan.

Een Verbonden partij is ingevolge het Besluit Begroting en Verantwoording “een privaatrechtelijke of publiekrechtelijke organisatie waarin de gemeente een bestuurlijk en een financieel belang heeft”; daarvan is in het geval van deelname door de gemeente in dit woonfonds sprake. Het BBV bepaalt dat verbonden partijen moeten worden verantwoord in de gemeentelijke begroting en jaarrekening. Er moet o.a. een risicoanalyse en een risicoprofiel per verbonden partij worden opgesteld.

Daarnaast geldt dat de Wet Financiering Decentrale Overheden (Wet Fido) regelt waarvoor gemeenten hun financiële middelen mogen inzetten. De gemeente dient in dat kader te onderbouwen en besluiten dat het kopen en exploiteren van middenhuur woningen (specifiek: door het participeren in een VSN fonds dat middenhuur woningen koopt en exploiteert) onder haar publieke taak valt.

7. Kanttekeningen

Ten aanzien van de voorgestelde variant zijn de volgende kanttekeningen te maken:

- Elke vorm van beleggen kent een trade-off tussen rendement en risico, zo ook de deelname in een woonfonds. Op basis van het uitgevoerde onderzoek in het afgelopen jaar achten we dat risico echter gering gezien de opbouw van deze business case;
- De uitwerking van de scenario's betreft een momentopname. Het betreft de stand van zaken op basis van de op dat moment ontvangen rentetariefstelling, koopsom, verplichtingen en gedane aannames. De daadwerkelijke rendementen en huren in het fonds kunnen daarom afwijken van wat in bovenstaande tabel is weergegeven;
- De verkregen uitgangspunten van alle financiers zijn niet definitief en onder voorbehoud van het verkrijgen van interne goedkeuringen, zo ook bij variant 3. Het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen vraagt circa 6 weken na goedkeuring van de Raad;
- Veel gemeenten regelen het toewijzingsbeleid van woningen, waar van toepassing, in hun huisvestingsverordening. De gemeente Rijswijk beschikt over een verordening die enkel van toepassing is op sociale huurwoningen. De initiatiefnemer VSN is al jarenlang actief op de woningmarkt en is van mening dat een deel van de problematiek, het op slot zitten van de woningmarkt, te wijten is aan het niet doorstromen van huurders en wil bijdragen aan het wonen van mensen in een bij hun situatie passende woning. VSN ziet het als een opgave hieraan bij te dragen. Zij nemen het daartoe passende toewijzingsbeleid op in het fondsprospectus en zal de participanten van het fonds hierover periodiek rapporteren;



- VSN krijgt met de oprichting van een woonfonds een exploitatieverplichting van 10 jaar voor de woningen opgelegd; eerder verkopen van woningen is niet mogelijk. Tussen jaar 10 en 15 is verkoop slechts mogelijk per individueel object, en slechts bij mutatie (vertrek huurder). Na 15 jaar zullen de participanten in nader te bepalen meerderheid besluiten het fonds te verlengen of de resterende woningen te verkopen. Bij het besluit tot verkoop zullen de woningen gezamenlijk worden verkocht aan een professionele belegger. Deze zal echter de huurcontracten van zittende huurders moeten respecteren. Daardoor geldt: voor wie tijdens de eerste 10 jaar van het woonfonds een woning huurt, zal de huurmatiging blijven gelden zo lang als hij/zij blijft zitten;
- Het is mogelijk om, bij nader te bepalen meerderheid van stemmen van de participanten, het fonds na 15 jaar te verlengen met telkens 3 of 5 jaar;
- Juridisch bestaat het woonfonds uit een combinatie van een stichting en een maatschap:
 - In de stichting vindt de daadwerkelijke exploitatie (kosten en opbrengsten van verhuur) van de woningen plaats. De stichting ontvangt ook de bankfinanciering. VSN treedt op als beheerder van het fonds door middel van een overeenkomst tussen stichting, maatschap en VSN;
 - In de maatschap nemen de participanten deel. Vanuit de maatschap wordt de inleg van de participanten als eigen vermogen aan de stichting verstrekt, en vanuit de stichting vindt de periodieke uitkering van rendementen plaats aan de maatschap. De gemeente treedt dus contractueel toe tot deze maatschap.

8. Financiën

Ons voorstel is te kiezen voor variant 3 om vorm te geven aan een woonfonds. Uitgaande van een gemeentelijke participatie van 25% zijn de financiële consequenties van deelname in het fonds als volgt:

- Het te investeren vermogen door de gemeente bedraagt:
 $25\% \text{ (gemeentelijk aandeel in fonds)} * 40\% \text{ (ingebracht eigen vermogen fondsparticipanten)} * \text{€ } 29,2 \text{ mln (koopsom 100 woningen)} = \text{€ } 2,9 \text{ mln.}$
 De investering in het nog op te richten woonfonds kan ten laste van het groeifonds kan worden gebracht. Nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het raadsvoorstel over de inzet van het groeifonds dat staat geagendeerd voor de raadsvergadering op 6 juli 2021. Uitgaande van een gemeentelijke participatie van 25% bedraagt het te investeren vermogen $25\% * 40\% * \text{€ } 27,5 \text{ mln.} = \text{€ } 2,75 \text{ mln.}$ Het rendement wordt na aftrek van de omslagrente van 1% ten gunste van het groeifonds gebracht en is daarmee revolverend;
- Het verwacht rendement bedraagt € 2,2 mln in 15 jaar; dit bedrag is bepaald op basis van het huurexploitatiemodel van VSN, met daarin alle verwachte kosten en opbrengsten verband houdende met de exploitatie van de woningen. Het rendement is niet gelijkmatig verdeeld over de jaren, maar bedraagt gemiddeld 4,2% op jaarbasis. Het rendement wordt na aftrek van de omslagrente van 1% ten gunste van het groeifonds gebracht en is daarmee revolverend.

Het financieel risico van deelname bestaat uit risico's die samenhangen met beleggen, en meer specifiek het beleggen in huurwoningen in de vorm van een VSN fonds. Als deze risico's zich manifesteren zal dat ten koste gaan van het aan de participanten uit te keren rendement. Omdat VSN jarenlange ervaring heeft met de exploitatie van deze fondsen (onderhoud en beheer, huurmutaties) en de verkoopwaarde van de woningen aan het eind van de fondstermijn conservatief is ingeschat (namelijk: geen verwachte waardeinstijging t.o.v. start fonds), achten we de kans op een tegenvallend rendement gering. Niettemin is een



uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd naar de participatie in het fonds; daarvoor wordt verwezen naar bijlage 5.

Ook de impact op de gemeentefinanciën, in termen van financiële ratio's, is inzichtelijk gemaakt, en opgenomen in bijlage 4.

9. Vervolg

Zoals gesteld onder onderdeel 1 leggen wij het ontwerpbesluit voor wensen en bedenkingen aan u voor een keuze te maken voor een participatie van circa 25 % in het op te richten fonds, met financiering van een Nederlandse gerenommeerde bankinstelling. De redenen daarvoor zijn dat:

1. Alle benodigde informatie om te komen tot een besluit op dit moment voor handen is. Er is geen nader onderzoek mogelijk dat tot aanvullende informatie leidt om een besluit op te baseren;
2. Start bouw van de 62 woonfonds appartementen is nog in december 2021 haalbaar indien dit besluit nu wordt genomen. Indien het besluit valt na het zomerreces:
 - a. Schuift start bouw van de woonfonds woningen op, met een reëel risico op hogere bouwkosten. We ontvangen op dit moment signalen van onze ontwikkelpartners dat materiaal- en loonkosten de komende tijd weer snel kunnen oplopen vanwege de grote vraag naar woningen i.c.m. de gewenste landelijke versnelling van nieuwbouw. Dat zet extra druk op de vraag naar producten en werkt prijsverhogend. Deze kosten zetten de financiële haalbaarheid van het fonds (i.e. de huurprijzen van de woningen) onder druk;
 - b. Realisatie van woonfonds woningen wordt op zijn vroegst weer mogelijk in het deelplan Pasgeld. Daar verwachten we thans de eerste kavels uit te geven pas in 2023.

De te nemen stappen tot aan december 2021 betreffen:

1. Ontwerpbesluit deelname voor wensen en bedenkingen aan raad voorleggen;
2. Collegebesluit deelname in woonfonds;
3. Oprichting fonds, inclusief goedkeuring door AFM op het uit te geven prospectus;
4. Levering grond;
5. Start bouw MGW december 2021, start bouw EGW zomer 2022.

Alle 100 woningen zullen worden opgeleverd in voorjaar 2023; daarna start direct de exploitatie van de woningen.

Met nadruk wijzen we erop dat dit voorstel moet leiden tot een pilot van 100 woonfondswoningen waarbij de gemeente als participant optreedt. Tegenover het beperkte participatierisico staat een redelijk rendement op het ingebrachte vermogen.



De inzet van gemeentelijke middelen in dit fonds kan in die zin revolverend worden gezien, dat het geïnvesteerd vermogen een rendement oplevert dat besteedbaar is aan andere gemeentelijke beleidsdoelen. Dit initiatief is naar ons oordeel zeer geschikt voor benutting van de Rijswijkse groeifonds-gelden, die op deze wijze renderen in plaats van slechts eenmalig dekking te vormen voor gemeentelijke initiatieven. We beogen voorts met deze pilot ervaring op te doen en het woonfonds als product te optimaliseren, waarmee in Pasgeld later opnieuw een contingent middenhuur woningen in de markt kan worden gezet.

10. Communicatie

De communicatie omtrent gemeentelijke deelname in het fonds bestaat uit twee delen:

1. Communicatie in aanloop naar ondertekenen maatschapscontract en oprichting fonds;
2. Communicatie tijdens exploitatie fonds. Dit betreft in elk geval de reguliere periodieke verslaglegging vanuit VSN aan de participanten in het fonds.

11. Bijlagen

Bij dit voorstel zijn de volgende bijlagen gevoegd:

1. Motie gemeenteraad d.d. 7 november 2019;
2. Raadsinformatiebrief d.d. 24 september 2020;
3. Bouwplan 38 eengezinswoningen en 62 meergezinswoningen gebied Parkrijk (deelplan 4);
4. Menukaart met overzicht onderzochte varianten woonfonds;
5. Samenvatting juridische rapportages en opinies (Barents Krans, van der Feltz, Pels Rijcken)
6. Risicoanalyse

burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 15 juni 2021
Gelezen het voorstel van
d.d. (datum), nr.

Gelet op het bepaalde in artikel 160, lid 2 van de Gemeentewet

BESLUIT:

1. Geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot deelneming voor een nader te bepalen aandeel van minimaal 25% aan een door Vastgoed Syndicering Nederland n.v. op te richten "Woonfonds Rijswijk", met als opgave de realisatie van in totaal 100 woningen in het middenhuur segment in het deelgebied Parkrijk (deelplan 4) van RijswijkBuiten, zulks onder het voorbehoud van een positieve juridische check van de notariële en contractsdocumentatie t.a.v. onder meer de onderwerpen aanbestedingsrecht, staatssteun, mededingingsrecht, huurrecht, Huisvestingswet en Wet Fido, een en ander zoals is uiteengezet in het raadsvoorstel met kenmerk 21.039466.
2. De investering voor het Woonfonds te dekken uit het Groeifonds.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 15 juni 2021.

Hoogachtend,
de gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr.drs. G.A.A. Verkerk