

Onderzochte varianten realiseren midden huur woningen in Rijswijk

Vorm	Voordelen	Nadelen	Likelihood onderzoek	Mogelijke uitwerking	Opmerken	Conclusie
Markt – institutionele beleggers	Beleidsdoel middenhuur wordt ingevuld en kw aldaar hooge aardige woningen gerealiseerd Geen (financiële) spanning gemeente Gebruik maken van kennis en kunde markt	Gemeentelijke regel gemeente (huurprijs, index, up/downmarkt) Spanning op grondprijs Praktijk leert dat middenhuur onvoldoende van de grond komt	Informeel overleg gevoerd met VNB 1. Benutten bereidheid van leden tot het bouwen van woningen 2. Zetten vraagtekens bij (operatieve) haalbaarheid als gemeente het zelf opstelt			Route gekozen en geprojecteerd wordt niet opgevolgd door institutionele beleggers met wettensdelen van de gemeente. Route niet begaan voordat haalbaarheid RPS constructie duidelijk was
Markt – woningcorporaties (niet-DAEB)	Beleidsdoel middenhuur wordt ingevuld en kw aldaar hooge aardige woningen gerealiseerd Geen (financiële) spanning gemeente Gebruik maken van kennis en kunde markt	Bepaalde regel gemeente (huurprijs, index, up/downmarkt) Spanning op grondprijs Corporaties zullen de in Rpsw (Bulaten) op (dit moment) niet opspaken: Focus op basisonderzoek in bestaande stad (Rpsw (Wonen)) Niet primair gericht op Rijswijk (Vinduren)	Segment vaak normaler buiten prestatieafspraken gemeentelidvco Corporaties zullen de in Rpsw (Bulaten) op (dit moment) niet opspaken: Focus op basisonderzoek in bestaande stad (Rpsw (Wonen)) Niet primair gericht op Rijswijk (Vinduren)			Route op dit moment niet haalbaar
Gemeente zelfstandig	Beleidsdoel middenhuur wordt ingevuld en kw aldaar hooge aardige woningen gerealiseerd Complexe controle gemeente (bouw, ingang, huurprijs, index, up/downmarkt) Volledig rendement voor gemeente	Aantrekkelijke organisatie niet ingricht op exploitatie fonds Exploitatierisico volledig voor gemeente Vergt grote inbreng van eigen vermogen Gemeente is aansprakelijkplichtig voor activiteiten fonds	Doeze vorm biedt meeste regel en vrijheid, maar brengt ook grote vermogensrisico en risicoprofiel met zich mee. Kennis en kunde bij gemeente nu niet voor handen. Juridische onderbouw bij nodig (gemeente bekend met, aanbestedings-plicht). Waar ben je van als gemeente?			Route niet wettelijk. Bestaat uit basisc-gemeentelijk fonds met extra fondsmangement neemt eerste nadet was
Gemeente en markt (PPS) "Groenlands Rijswijk"	Beleidsdoel middenhuur wordt ingevuld en kw aldaar hooge aardige woningen gerealiseerd Doorstroming binnen de gemeente realiseren Gebruik maken van kennis en kunde markt Bij participatie in fonds bovendien: rendement realiseren, beperking inbreng vermogen, risico delen met marktpartijen Marktconforme grondprijs realiseren	Gemeente is onderdeel van een gezamenlijke governance structuur met belangheerige gemeente met zeggenschap delen Onderhandeling over grondprijs, bouwkosten, uitgangspunten exploitatie (met name hoogte mogelijke maximale huur onderhandelen t.b.v. haalbare businesscase) 1. Fonds is gesloten, duur van de deeltname staat vast (minimaal 15 jaar) met verlengings-mogelijkheid. 2. Minimaal 10 jaar vast financieren. 3. Individuele verkoop van woningen mogelijk na 10 jaar (enkel bij leegstaand) 4. Bij start tegen aanvraagshuurprijs vast. 5. Bij start tegen huurprijsdriegen voor 10 jaar vast en voor 25de huurders voor duur huurcontract. 6. Na kapitaal fonds wordt portefeuillede huurwoningen verkocht aan professionele belegger. Voorz: alle juridische aspecten van fondsdeltname zijn onderzocht (staatssteun, aanbesteding etc.) Twee belangrijke keuzes: 1. Naar een participatie gemeente in een fonds: 0% - 49% (i.v.m. vermijden aanbestedingsplicht van het fonds) 2. Externe financiering van het fonds (naast circa 40% eigen vermogen ingebracht door participanten)	1. Fonds met publieke bank als financier: Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) BNG ligt eerste gegadigde, maar valt af: BNG vindt complexiteit van de constructie hoog BNG financiert enkel publieke schermen en emittenten w aarin overheden meer dan 50% belang hebben BNG financiert niet aan erlitten w aarin particulieren deelnemen Vanuit zorgplicht BNG inges gemeente niet wettelijk (financieel gemeente) Laag rentetecief Participatie gemeente in fonds met gevraagd 100% garantstelling door gemeente vereest Aantoonbare duurzame belegging van belang Rendement gemeente hangt door te ontvangen garantstelling in nul voor de 100% garantstelling op de NNBV financiering. Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 25% participatie	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling
4. Fonds met NL commerciële bankinstelling 2	Zie andere voorwaarde dan publieke bank Geen participatie door gemeente in fonds gevraagd (kan 0% zijn is dan heeft geen PPS) Geen garantstelling door gemeente gevraagd	Route is haalbaar Afhengen tegen andere overgebleven varianten	Route is haalbaar Afhengen tegen andere overgebleven varianten	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling
5. Fonds met commerciële financier (Duitse bank)	Geen participatie door gemeente in fonds gevraagd (kan 0% zijn is dan heeft geen PPS) Geen garantstelling door gemeente vereest	Route is haalbaar Duitse banken zijn minder flexibel dan Nederlandse en w aarin met andere convarianten te contracteren. Aantrekken financiering al jaar ook niet meer mogelijk in context w confonds, niet met aantrekkelijke.	Route is haalbaar Duitse banken zijn minder flexibel dan Nederlandse en w aarin met andere convarianten te contracteren. Aantrekken financiering al jaar ook niet meer mogelijk in context w confonds, niet met aantrekkelijke.	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling
6. Fonds met pensioenfondsen als financier	Contact gezocht met verschillende pensioenfondsen van APG, bevoegden divers. Op dit moment andere kandidaatinitiatieven voor beleggen (o.a. energie en individuele hypotheek) Deelname andere participanten is voor één uitvoerder een drempel Vragen naar financiering ook deeltname fonds Belegingsvolume niet groot genoeg (aantrekkelijk)	Beste verkenning bij drie uitvoerders heeft geeft geen kansrijk beeld. Breedheid kunnen nog andere marktpartijen worden benaderd, maar wordt voorafgaand met verder verand. Deelname andere participanten is voor één uitvoerder een drempel Vragen naar financiering ook deeltname fonds Belegingsvolume niet groot genoeg (aantrekkelijk)	Beste verkenning bij drie uitvoerders heeft geeft geen kansrijk beeld. Breedheid kunnen nog andere marktpartijen worden benaderd, maar wordt voorafgaand met verder verand. Deelname andere participanten is voor één uitvoerder een drempel Vragen naar financiering ook deeltname fonds Belegingsvolume niet groot genoeg (aantrekkelijk)	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling
7. Fonds met gemeente als financier	Gemeente kan participeren in fonds, en moet ook op als financier. Dat geldt kennelijk op haar beurt bij BNG. Bestaat w el dat gemeente te veel zetten op heeft in fondsonderzoek. Zou aantrekkelijke variant kunnen zijn indien rentetecief voor fonds lager is dan bij voorgaande varianten. Op basis van staatssteunregels echter niet uitvoerbaar w el moet mogelijk dan de markt, en levert w el extra w el extra aanpak en	Gemeente kan participeren in fonds, en moet ook op als financier. Dat geldt kennelijk op haar beurt bij BNG. Bestaat w el dat gemeente te veel zetten op heeft in fondsonderzoek. Zou aantrekkelijke variant kunnen zijn indien rentetecief voor fonds lager is dan bij voorgaande varianten. Op basis van staatssteunregels echter niet uitvoerbaar w el moet mogelijk dan de markt, en levert w el extra w el extra aanpak en	Gemeente kan participeren in fonds, en moet ook op als financier. Dat geldt kennelijk op haar beurt bij BNG. Bestaat w el dat gemeente te veel zetten op heeft in fondsonderzoek. Zou aantrekkelijke variant kunnen zijn indien rentetecief voor fonds lager is dan bij voorgaande varianten. Op basis van staatssteunregels echter niet uitvoerbaar w el moet mogelijk dan de markt, en levert w el extra w el extra aanpak en	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling	Route is haalbaar, maar juridisch complex. Afhengen tegen andere overgebleven varianten. 0% participatie, w el garantstelling

Beoordeling haalbare opties

	Realisatie beleidsdoelen	Impact gemeentelijke organisatie	Juridisch risico gemeente	Financieel rendement gemeente	Financieel risico gemeente	Effect op financiële ratio's gemeente
100% participatie en garantstelling	Gemeente beer erkende realiteits betaalbare huurwoningen. Huurprijsniveau onder 80% markthuur.	Bepaald	<u>Staatsonderzoek wettelijk, marktconformiteit garantstelling en 100% borging onderbouwd door EV/Phs Rijswijk</u>	Gemeente participant in fonds en ontvangt rendement uit exploitatie w oningen.	Tegenover het rendement is er ook een risico op minder of geen rendement of verlies (deel van) inleg.	Garantstelling en rendement leiden tot een jaarlijkse basis in de exploitatie.
	Huurprijsdriegen, huurdersdriegen en exploitatietermijn voldoen aan laders gemeente.	EV/Phs Rijswijk: participant op basis van geldige voorwaarde en o.b.v. marktconforme business case <u>Wat Pils & Gemeentewet w el er voldoende grond is te betogen dat de gemeente participant en garantstelling afgeeft t.b.v. de publieke bank</u>	Duur bouwplan ontvang gemeente een vergoeding voor garantstelling	Risico van nul, garantstelling wordt als beperkt ingeschat: er is goed onderdand aanwering	Participatie in het fonds vereest aantrekken vreemd vermogen, dus rentetecief (niet bij inzet Groenlands)	
0% participatie, w d garantstelling	Gemeente beer erkende realiteits betaalbare huurwoningen. Huurprijsniveau onder 80% markthuur.	Zeer beperkt	<u>Staatsonderzoek wettelijk, marktconformiteit garantstelling en 100% borging onderbouwd door EV/Phs Rijswijk</u>	Gemeente participant in het, maar ontvangt w d vergoeding voor afgegeven garantstelling	Risico van nul, garantstelling wordt als beperkt ingeschat: er is goed onderdand aanwering	Garantstelling leid tot een jaarlijkse basis in de exploitatie.
	Huurprijsdriegen, huurdersdriegen en exploitatietermijn voldoen aan laders gemeente.	EV/Phs Rijswijk: participant op basis van geldige voorwaarde en o.b.v. marktconforme business case <u>Wat Pils & Gemeentewet w el er voldoende grond is te betogen dat de gemeente participant en garantstelling afgeeft ten behoeve van de publieke bank</u>	Duur bouwplan ontvang gemeente een vergoeding voor garantstelling	Risico van nul, garantstelling wordt als beperkt ingeschat: er is goed onderdand aanwering	Participatie in het fonds vereest aantrekken vreemd vermogen, dus rentetecief (niet bij inzet Groenlands)	
25% participatie	Gemeente beer erkende realiteits betaalbare huurwoningen. Huurprijsniveau onder 80% markthuur.	Zeer beperkt	<u>Staatsonderzoek wettelijk, marktconformiteit garantstelling en 100% borging onderbouwd door EV/Phs Rijswijk</u>	Gemeente participant in fonds en ontvangt rendement uit exploitatie w oningen.	Tegenover het rendement is er ook een risico op minder of geen rendement of verlies (deel van) inleg.	Garantstelling en rendement leiden tot een jaarlijkse basis in de exploitatie.
	Huurprijsdriegen, huurdersdriegen en exploitatietermijn voldoen aan laders gemeente.	EV/Phs Rijswijk: participant op basis van geldige voorwaarde en o.b.v. marktconforme business case <u>Wat Pils & Gemeentewet w el er voldoende grond is te betogen dat de gemeente participant en garantstelling afgeeft ten behoeve van de publieke bank</u>	Duur bouwplan ontvang gemeente een vergoeding voor garantstelling	Risico van nul, garantstelling wordt als beperkt ingeschat: er is goed onderdand aanwering	Participatie in het fonds vereest aantrekken vreemd vermogen, dus rentetecief (niet bij inzet Groenlands)	
0% participatie	Realisatie betaalbare huurwoningen wordt bereikt, maar wettelijke haalbaarheid kan bij andere varianten.	Geen	Geen	Gemeente participant niet in fonds en ontvangt daarom ook geen rendement	Geen	Geen
	Huurprijsdriegen, huurdersdriegen en exploitatietermijn voldoen aan laders gemeente.	Geen	Geen	Geen garantstelling, dus ook geen vergoeding op garantstelling	Geen	Geen

Voorkeurs optie

Voorkeurs optie