

EEN WOONFONDS MET MAATWERK VOOR MIDDEN- INKOMENS



De bouw van honderd middenhuurwoningen in de nieuwbouwwijk RijswijkBuiten kon alleen van de grond komen dankzij een speciaal opgericht woonfonds. De gemeente Rijswijk, initiatiefnemer van woonfondsen Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN) en Dura Vermeer vonden elkaar in creativiteit, transparantie, daadkracht en maatwerk. De marktomstandigheden zijn inmiddels veranderd. Maar een woonfondsconstructie kan nog steeds helpen om de grote vraag naar woningen in dit segment te beantwoorden.

'Als de woningcorporaties en de markt het niet oppakken, moeten we het misschien maar zelf doen', dacht gemeente Rijswijk toen het middenhuurwoningen in RijswijkBuiten wilde laten bouwen. Het onderzoek naar de mogelijkheden hiervoor leidde tot het idee voor een woonfonds. Iets waar VSN en Dura Vermeer al ervaring mee hebben in Nieuwerkerk aan den IJssel. Daar participeerde de gemeente niet in het fonds, maar het lukte wel om er doorstroom vanuit de sociale huur te realiseren.

Dat was ook een belangrijk punt voor Rijswijk. Naast 62 appartementen zijn er in het project 38 eengezinswoningen voor middenhuur beschikbaar gekomen. Directeur Chantal de Bree van VSN: "Samen met de lokale woningcorporatie hebben we actief het sociale huursegment benaderd. Er is namelijk een grote doelgroep die scheefwoont en heel graag wil doorstromen vanuit hun sociale huurwoning als het product goed is. De nieuwe eengezinswoningen hebben we alleen toegewezen aan middeninkomens afkomstig uit een sociale huurwoning van de lokale corporaties.

Wie te veel verdient, komt niet in aanmerking want heeft andere mogelijkheden op de woningmarkt. Zo sloegen we twee vliegen in één klap."

Zo laag mogelijk financieren

De ervaring van VSN en Dura Vermeer met het eerdere woonfonds was gedeeltelijk toepasbaar op RijswijkBuiten. Chantal: "Het was balanceren op de juiste financiering om huren voor middeninkomens te realiseren. Dat was een uitdaging. Het moest een stuk scherper, omdat de grondexploitatie en de bouwkosten omhoog waren gegaan."

Dick Boelen, directeur bij Dura Vermeer vult aan: "Toen zijn we gaan studeren op de verschillende modellen. Kijken of we het nog scherper konden krijgen. We kwamen uit op hogere grondwaarden in combinatie met verlaagde aanvangshuren door lagere financieringslasten."

Een voordeel was de lage rentestand in 2021. Chantal: "We wilden tegen zo laag mogelijke kosten financieren

"Er blijft behoefte aan duurzame, hoogwaardig afgewerkte woningen voor middeninkomens."



met tien jaar zekerheid, voor een zo laag mogelijke aanvangshuur." Omdat de gemeente Rijswijk een belang heeft van 25% in het woonfonds, kon het fonds een aantrekkelijke financiering van een Nederlandse bank krijgen. Het fonds, dat eigenaar is van de woningen, wordt beheerd door VSN en heeft een verwacht rendement van ruim 4%. Chantal: "Het woonfonds betekent maatwerk voor middeninkomens, met voorrang voor mensen die gebonden zijn aan Rijswijk."

Veranderde marktomstandigheden

Woonfonds Rijswijk is opgericht in 2021. In de tussentijd zijn de marktomstandigheden flink veranderd. De bouw- en huurprijzen zijn gestegen en de rente is geëxplodeerd. De grondexploitatie en de huurindexaties zijn verder onder druk komen te staan. Maar er blijft behoefte aan duurzame, hoogwaardig afgewerkte woningen voor middeninkomens en de problematiek is eerder groter dan kleiner geworden. Kan een woonfonds ook onder deze omstandigheden werken?

"Een effectieve woonfondsconstructie vereist lef en initiatief."

Chantal: "Je moet zorgen voor heel beperkte financiering. Zodat je op termijn, als de rente weer daalt, opnieuw financiering kunt aantrekken en kapitaal kunt terugbetalen. Dat betekent wel dat je rendement onder druk komt te staan. Linksom of rechtsom moet dat ergens vandaan gaan komen. Je moet aan wat knoppen draaien om toch bij dat product te komen. We willen de middeninkomens bedienen en de sociale doorstroom realiseren door mensen met lokale gebondenheid een mooie plek te bieden. Wat is daarvoor nodig? Moeten de woningen kleiner worden?"

Over dit soort vraagstukken moeten wij ons buigen. Het zal uitdagend worden met de financiering. Maar we zitten wel voor vijftien jaar in zo'n fonds. Het hoeft niet allemaal in één jaar te gebeuren. Het moet over de langere termijn kloppen."

Transparantie, vertrouwen en flexibiliteit

Dick: "De samenwerking, in ieder geval in RijswijkBuiten en ik hoop ook elders, zit hem niet in de dikte van het contract. Het draait om de basisbeginselen: transparantie, vertrouwen en flexibiliteit. Dat

zijn de sleutelwoorden voor alle publiek-private samenwerkingen. Als dat er niet is, krijg je dit soort projecten en constructies niet van de grond."

"Het goede is dat de Rijswijkse gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders zich bestuurlijk eigenaar voelen van de opgave," vertelt Jan Brugman, nu nog projectdirecteur voor RijswijkBuiten, namens de gemeente. "Dat eigenaarschap is mede ontstaan doordat we alle stappen in dit proces met volle transparantie hebben gedeeld met het lokaal bestuur."

Chantal: "Maatwerk en transparantie moeten uiteindelijk passen bij de vraag van de gemeente. Die is overal anders. Er is behoefte aan middenhuur, dat is duidelijk, maar per gemeente zijn de uitdagingen verschillend. En er is een groot verschil in wat woningcorporaties kunnen en willen. Als je de uitdagingen op de woningmarkt met elkaar oppakt, kunnen meerdere initiatieven naast elkaar bestaan."

De woningbouwopgave is groot. Het was voor ons ook zoeken. Wat vinden de beleggers van zo'n gericht toewijzingsbeleid met doorstroom vanuit de sociale sector? Tegen een stabiel, gedegen rendement worden ook maatschappelijke doelstellingen omarmd. De behoefte is er en er is particulier geld beschikbaar voor deze initiatieven."

Een verbinder en een ontwikkelende bouwer

Uiteraard is Rijswijk niet de enige gemeente in Nederland die graag meer middenhuurwoningen binnen haar grenzen ziet. Een effectieve woonfondsconstructie vereist lef en initiatief, vinden alle betrokkenen. "Je hebt een aantal gelijkgestemde geesten nodig dat er werk van maakt," concludeert Jan. Waaronder een verbinder: "Dat is iemand die de juiste partijen bij elkaar weet te brengen en er niet alleen uit eigenbelang zit. Dat is niet altijd een adviseur, want die kan wat risicomijdend zijn. Je moet het liefst iemand hebben die met eigen geld bij het project is betrokken, en dit soort drie- of vierhoekjes

aan elkaar weet te breien."

Chantal: "Participatie van de gemeente is geen doel op zich. Het gaat om de realisatie van een mooi en betaalbaar product voor middeninkomens, passend in de gemeentelijke uitdagingen. Dat vraagt om maatwerk. Het was voor ons óók belangrijk dat er een ontwikkelende bouwer zoals Dura Vermeer bij zat. En dat we aan tafel zaten met mensen die beslissingen kunnen nemen. Anders bedenkt een ontwikkelaar mooie dingen, maar blijkt het bouwtechnisch niet te kunnen, net als je denkt het rond te hebben."

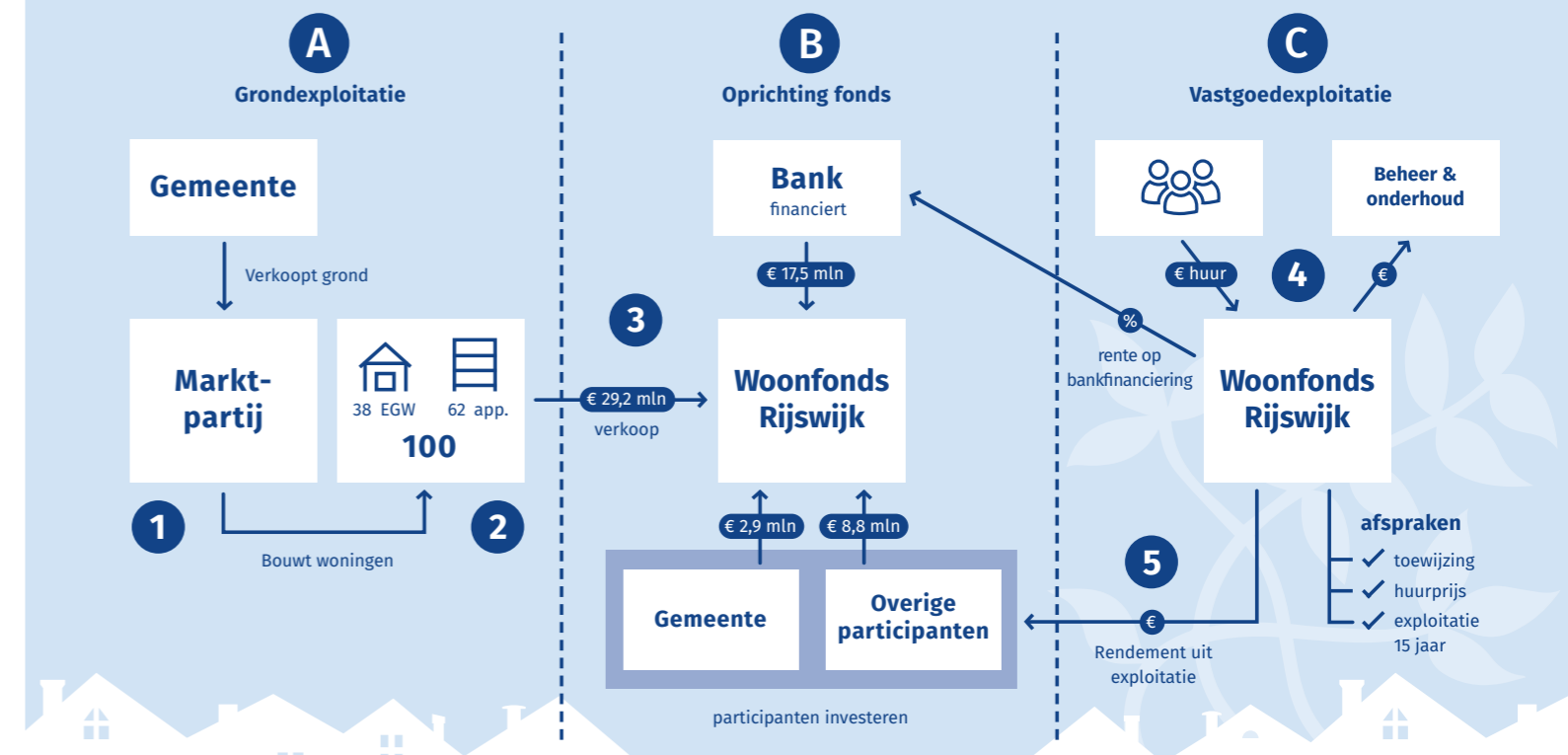
Is het woonfonds voor herhaling vatbaar? "Ik vind van wel," zegt Jan, "Even los van de exacte constructie en de deelnemende partijen. Als het resultaat er maar naar is. Het is een instrument dat bijvoorbeeld ook een woningcorporatie zou kunnen oppakken. De prioritering zat er aan die kant een paar jaar geleden lokaal wat minder. Maar als ik de vraag vandaag zou stellen, zou het antwoord wel eens heel anders kunnen zijn."

Gemeente zet een Woonfonds op

De gemeente Rijswijk zet een woonfonds op om de crisis op de woningmarkt aan te pakken. De bouw van huurwoningen in het middensegment blijft te ver achter in Rijswijk. Hierdoor vallen de inwoners met een middeninkomen tussen wal en schip bij hun zoektocht naar een passende woning. Ze verdienen teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om in de huidige markt een passende woning te kunnen kopen. De gemeente Rijswijk wil deze groep waaronder onderwijzers, politieagenten en zorgmedewerkers graag behouden in de gemeente en ze daarom woonruimte kunnen bieden als ze in Rijswijk blijven of komen werken.

Vorm & Financiën

De gemeente Rijswijk richt een woonfonds op, participeert daarin samen met andere deelnemers en bouwt middels dat fonds, als pilot, 100 huurwoningen voor de middengroepen. Doel is huurwoningen in het middensegment toevoegen en voor langere tijd in dit segment beschikbaar te houden.



Hoe werkt het?

- 1 De gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan een marktpartij vanuit de grondexploitatie RijswijkBuiten.
- 2 De marktpartij bouwt de woningen in Parkrijk: 62 appartementen en 38 eengezinswoningen.
- 3 Het woonfonds koopt de woningen en financiert die aankoop met behulp van eigen vermogen en vreemd vermogen (bank). Dit eigen vermogen is ingelegd door participanten, waaronder €2,9 miljoen door de gemeente (25%).
- 4 De huurders betrekken de woningen en betalen huur aan het woonfonds.
- 5 Over een periode van 15 jaar keert het woonfonds rendement uit. Aan de gemeente bedraagt dit €2,2 miljoen.

Planning

