

The municipality as landlord-investor in the housing market



COLOPHON:

Title: The municipality as landlord-investor in the housing market
Author: Nienke Grosse
Contact: N.grosse@student.rug.nl
Student Number: S3495337
Bachelor: Spatial planning & Design
Version: Final version
Date: January, 2022
Supervisor: Dr. M. N. Daams

Table of contents

COLOPHON	2
TABLE OF CONTENTS	3
SUMMARY	4
1. INTRODUCTION	5
2. THEORETICAL FRAMEWORK	7
2.1 Hypothesis	8
3. METHODOLOGY	9
3.1 Study Area	9
4. RESULTS	11
4.1 Introduction of the active role of the municipality in the housing market	11
4.2 Implementation of the active role of the municipality in the housing market	12
4.3 Discussion about the active role of the municipality in the housing market	14
4.3.1 Democratic legitimacy and Fairness	14
4.3.2 Effectiveness	15
4.3.3 Efficiency	15
5. CONCLUSION	16
ACKNOWLEDGEMENTS	17
References	18
APPENDICES	20
Appendix 1: Interview J. Brugman	20
Appendix 2: Interview R. Siersma	33

SUMMARY

There is an increasing housing shortage in the Netherlands. It is hard to find affordable houses in the mid-rental segment. Due to the scope of the problem, municipalities consider a new active role as landlord-investor in the housing market to ensure that there will be affordable rental houses available for these people. As a powerful public body, the municipality is allowed to intervene in markets in case of market failure. However, governments have to take strict regulations into account. In this research, the new active role of the municipality as a landlord-investor in the housing market is closely investigated. The main question that this research aims to answer is:

How can the emerging role of municipalities as active landlord-investors in the housing market be understood?

An explorative case study is conducted to see what this active role of the municipality might look like. The municipality of Rijswijk and its role in the housing development 'Rijswijk-Buiten' is central in this case study. Rijswijk has initiated a project in which 100 houses are built for people with a middle income. To ensure this target group is reached, the municipality is actively involved in the development process. A housing fund has been established, in which the municipality has a share of 25%. The housing fund buys 100 newly developed houses and is accountable for allocating the houses. This research is based on qualitative data. To provide an adequate understanding of the active role of the municipality, two in-depth interviews are conducted with the land economist and program director of the project.

Due to the scope of the problem and the housing shortage being a social issue, more active involvement of municipalities can be seen as a logical response. The active involvement of the municipality of Rijswijk in the housing fund provides several benefits for the municipality, it ensures:

- *a higher price for the ground in contrast to selling to institutional investors*
- *that the housing fund can loan money from the bank against a low interest*
- *that the specific target group will rent the houses*
- *potentially low rents for a long period*

To argue whether this active involvement can be seen as a suitable instrument in solving the housing shortage for people with a middle income in the Netherlands, this model is critically analysed using the four criteria of Hartmann and Spit (2015), essential for each legal spatial planning system. This can help other municipalities with choosing a rather active approach in the housing market. Overall, the model used in Rijswijk scores well on the criteria. However, due to the project not being entirely carried out yet and the analysis in this research partly based on expectations, it results in uncertainty in the criteria Efficiency and Effectiveness. The way in which the municipality intervenes in the housing market in Rijswijk can be used as an example for other municipalities.

1. INTRODUCTION

There is a current debate in several countries (such as Switzerland, France, Spain, Luxembourg) whether they should choose a more passive or active approach regarding land management (Hartmann and Spit, 2015). Land management strategies based on an active role of municipalities in the land market are not used often and are only still commonly used in the Netherlands, France, and Finland (Van der Krabben and Halleux, 2011). This research will provide a close and critical look at the new active approach from municipalities in becoming a landlord-investor in the Netherlands. It can help other countries with considering a more active land management strategy.

The Netherlands is struggling with an increasing housing shortage. There is a high demand for houses in the mid-rental segment (Ministerie van BZK, 2021). To offer affordable housing for households with a middle income, several Dutch municipalities (Amsterdam, Rotterdam, Rijswijk, and Purmerend) consider buying (newly-built) houses to rent them out themselves. In these examples, the municipality will obtain the role of landlord-investor.

The government has an active role in the public housing sector as a financier, regulator, and supervisor of social rental houses (Europa decentraal, 2021). In the private housing sector, the role of the government is more limited. At the municipal level, the government is responsible for providing sufficient houses within their municipal borders and guides through spatial plans. The realization of the houses is done by market parties (Hilhorst and Van den Bos, 2020). Governments operate in the public interest and intervene in markets when there is a market failure (Tweede Kamer, 2022). Letting municipalities enter the private sector housing market as a market player is a far-reaching private intervention and distant from their current public task in the housing market.

The Netherlands has a history of active involvement of the municipality in the land market. After the second world war, active land policy by municipalities was required to implement a massive program for subsidised housing (Buitelaar *et al.*, 2007). In active land policy, the government (i.e. the municipality) acts as a market player that acquires land, develops it, and uses or sells it again (Van Oosten *et al.*, 2018). When municipalities become landlord-investors, the active role of the municipality will be extended to the housing market.

There is existing literature about active land policy in the Netherlands (see Van Oosten *et al.*, 2018). However, little literature is available about an additional active role of municipalities in the housing market. This research aims to explain the new emerging active role of the municipality as a landlord-investor in the Dutch housing market. It is argued whether this active involvement can be seen as a suitable instrument in solving the housing shortage for people with a middle income in the Netherlands.

The main research question therefore is:

- *How can the emerging role of municipalities as active landlord-investors in the housing market be understood?*

This question is answered with the use of the next sub-questions:

- *Why do municipalities consider a more active role in the housing market?*
- *How do municipalities plan to carry out this new role?*
- *Can this new role of the municipality as an active landlord-investor be seen as a legal spatial planning system regarding the four criteria of Hartmann and Spit (2015)? (Democratic legitimacy, Effectiveness, Efficiency, Fairness)*

To provide an understanding of the upcoming active role of municipalities in the Dutch housing market, the municipality of Rijswijk is used as an exploratory case study. The case study approach is used to obtain an in-depth appreciation of a phenomenon in its real-life context and is therefore suitable for this research (Crowe *et al.*, 2011). In contrast to other municipalities who consider a more active involvement in the housing market, Rijswijk is the first municipality in the Netherlands that has actually started a housing project in which the municipality plays an active role. Due to the new field of investigation and the lack of preliminary research, an exploratory case study is useful (Mills *et al.*, 2010).

The outline of this paper is as follows. First, the four criteria of Hartmann and Spit are explained in the theoretical framework. Subsequently, the data collection method and the study area are described in the methodology. Hereafter the data is analysed and discussed in the results. Finally, the research question is answered, and conclusions are drawn.

2. THEORETICAL FRAMEWORK

To stimulate the discussion whether this new active role of the municipality can be categorised as a legal spatial planning instrument, this role is analysed using the four criteria of Hartmann and Spit (2015): 'Democratic legitimacy, Effectiveness, Efficiency, and Fairness'. These criteria are based on the ten functions that are essential for each spatial planning system according to De Ridder and Schut, and the categories of Needham for evaluating Dutch land-use planning (Hartmann and Spit, 2015).

Democratic legitimacy is based on two overlapping principles, how the power is socially recognized and on conformity to a norm of the system of values (Rosanvallon, 2011). In this research, the way in which municipalities plan to implement the idea of a more active role is argued. Moreover, a closer look into the justification is provided.

Effectiveness refers to the agreement of achievement (Hartmann and Spit, 2015). For this criterion, the broader problem is taken into account. The municipality is considering a more active involvement in the housing market because of the social problem of not enough affordable houses for people with a middle income. To argue whether this new role of the municipality can be regarded as an appropriate instrument, it is essential to know if it is as an effective measure for solving the social problem. To say something about the effectiveness, the intended result and the range of the problem are compared.

Efficiency regards the costs and benefits to judge whether the use of an instrument is a good use of scarce resources (Hartmann and Spit, 2015). To argue about the efficiency of active involvement of the municipality, the costs and benefits are compared to those from other solutions for solving the problem in the housing market.

Fairness includes a crucial aspect of a legitimate spatial planning system. Fairness can be understood as the quality of treating people equally or in a right or responsible way (Cambridge Dictionary, 2021). In this research, in the criterion fairness, a look is taken at the allocation procedure of the houses, how this happens and if the target group is reached and obtains the intended benefits. Since the allocation of the houses is also included in the criterion of Democratic legitimacy, the criteria Fairness and Democratic legitimacy are merged in this research.

In this research, the following conceptual model is used (see Figure 1, next page) to critically analyse the active role of the municipality in the case study. The Democratic legitimacy and Fairness, Effectiveness, and Efficiency of the active role of the municipality will be discussed. The criterion Democratic legitimacy and Fairness discusses the implementation of the active role of the municipality and the allocation process of the houses. The criterion Efficiency discusses the intended result of the housing project and the range of the existing housing problem. To argue about the Efficiency of the project, the cost and benefits are compared.

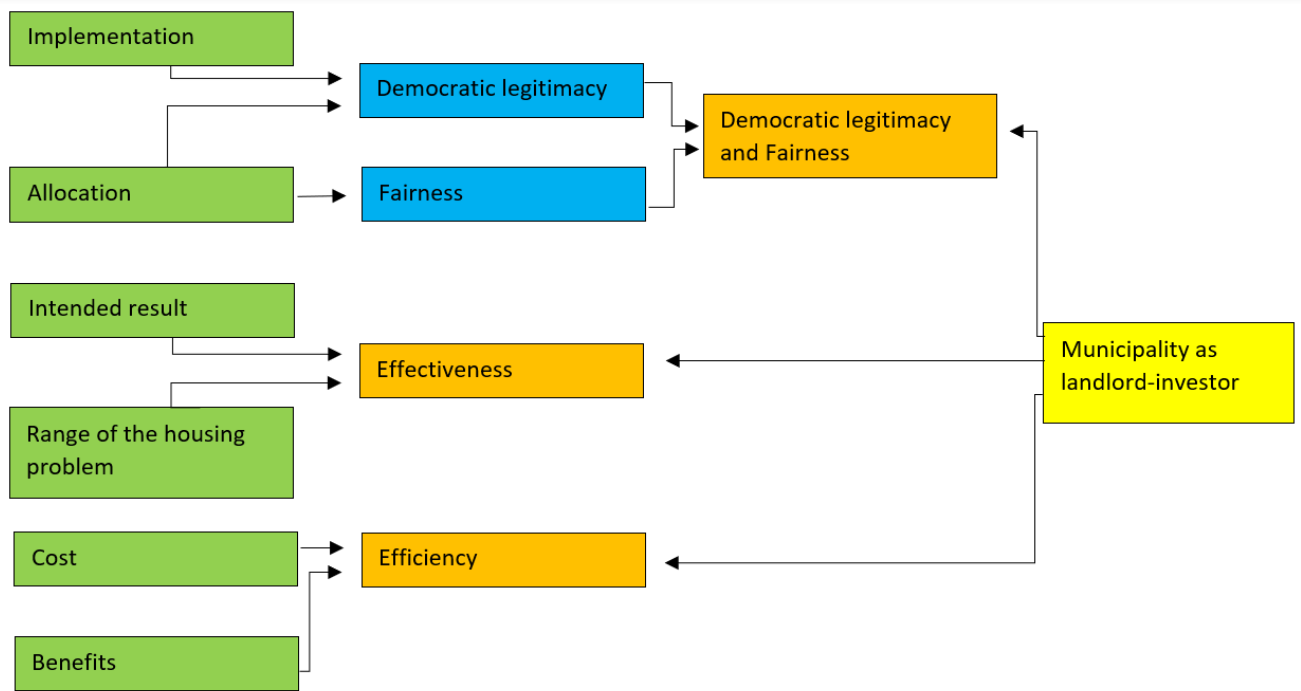


Figure 1: Conceptual model. (Based on: Hartmann and Spit, 2015)

2.1 Hypothesis

I expect that the idea of the municipality as an active landlord-investor can be understood as a new instrument in solving the shortage of affordable rental houses for people with a middle income. Due to the municipality operating in the public interest, I think that more active involvement of the municipality can be seen as a suitable instrument for the existing social problem. I expect that the case study of Rijswijk provides a good example of what this new role of the municipality can look like. The municipality entering the private housing market as landlord-investor is distant from the current role of the government in the housing market, and I, therefore, think that this active role of the municipality is carefully studied by the municipality of Rijswijk and can be categorised as a suitable instrument according to the criteria of Hartmann and Spit (2015) for a legal spatial planning system. I expect that a positive outcome of this research can lead to more active involvement of municipalities in housing projects.

3. METHODOLOGY

This research is based on qualitative data obtained from desk research and interviews. The council proposal for the housing project in Rijswijk was carefully researched to obtain background information about the housing project before conducting the interviews. To get a deeper understanding of the project, two in-depth interviews were held with people involved in the project and working for the municipality of Rijswijk. In this research, in-depth interviews were conducted to obtain more detailed information about the housing project and additional information about the respondent's feelings and perspectives towards the project, resulting in rich background information (Guion *et al.*, 2011).

The first interview was with J. Brugman, the program director of the project. This interview was conducted in real-life at the program office RijswijkBuiten, in the study area Rijswijk-Buiten. Visiting the study area contributed to a better understanding of the project and was done according to the current corona restrictions. The interview with the program director of the project was conducted to gain insight into the management of the project. The second interview was with R. Siersma, a land economist hired by the municipality of Rijswijk to work for the program office RijswijkBuiten and involved in the project. This interview was conducted online via Teams since there were no substantial benefits in doing this interview in real-life. Therefore it was regarded as preferable concerning the current corona restrictions. The interview with the land economist was conducted to provide an insight into the financial and juridical aspects of the project.

The information needed to provide an understanding of the active role of the municipality in the housing project in Rijswijk could be obtained from the two extensive interviews and the council proposal. Due to the different backgrounds of the interviewees and their perspectives towards the project, the data used in this research can be seen as high-quality data.

The interviews were analysed with the help of Hartmann and Spit (2015) criteria to argue whether the active role of the municipality in the housing market can be categorized as a legal spatial planning system. In this research, ethical considerations were taken into account. Before the interview, the interviewees were asked whether it was possible to record the interview and afterwards if their names could be used in this research. Both recordings were transcribed into text (Appendix 1 and 2). Throughout this research, the current corona restrictions were taken into account.

3.1 Study Area

In this research, the municipality of Rijswijk is used as an exploratory case study. The municipality of Rijswijk is located between The Hague and Delft and has 55.220 inhabitants (AlleCijfers, 2021). Rijswijk is the first municipality in the Netherlands that has initiated a housing project in which the municipality plays an active role. The project will be carried out in the sub-area Parkrijk, part of the development area Rijswijk-Buiten, which is located between the city of Rijswijk and Delft (see Figure 2 on the next page). In the development area Rijswijk-Buiten, 3500 new sustainable houses are going to be built by 2026 (Gemeente Rijswijk, 2022).

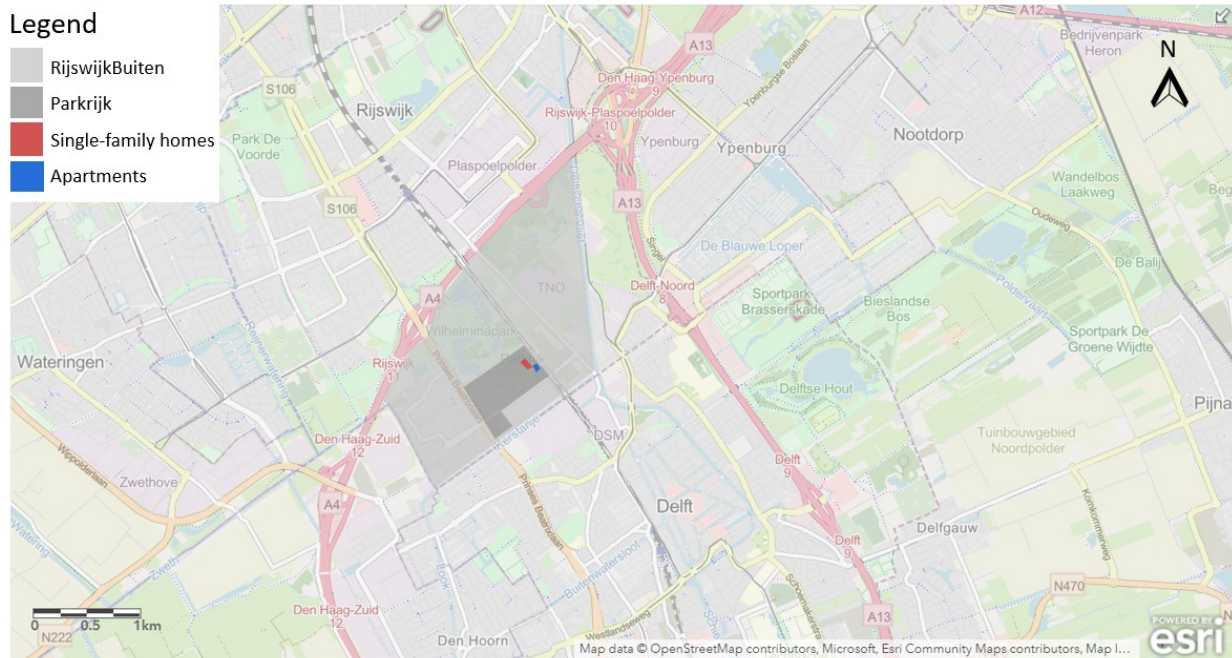


Figure 2: Overview study area. (Based on: Gemeente Rijswijk, 2021) Created using ArcGIS software by Esri.

The housing project includes 100 newly-built rental houses, composed of 38 single-family homes and 62 apartments (RijswijkBuiten, 2022). These houses will be built in the Eastern part of Parkrijk (see Figure 3). The houses are of high quality, and the rents variate from 800 to 1000 per month (Siersma and Bol, 2021).

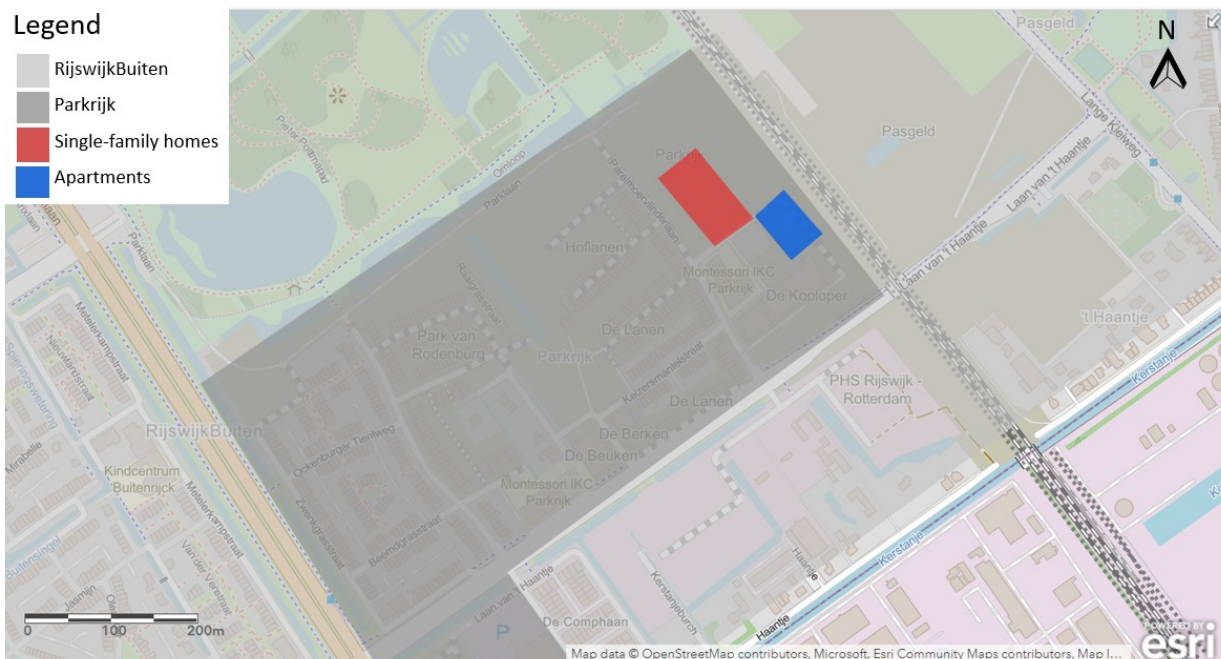


Figure 3: Overview study area (zoomed in). (Based on: Gemeente Rijswijk, 2021) Created using ArcGIS software by Esri.

In the project, the municipality is actively involved as a participant in the housing fund RijswijkBuiten. The purpose of this construction is to ensure a flow from the social sector and realise more affordable houses for people with a middle income, and to keep the houses available and affordable for a long time (Gemeente Rijswijk, 2021). Due to this solution not being applied before, the municipality of

Rijswijk uses this project as a pilot. The housing fund and the contributing role of the municipality in it will be studied carefully in this research.

4. RESULTS

4.1 Introduction of the active role of the municipality in the housing market

There is an increasing demand for mid-rental houses in the Netherlands. Mid-rental houses exist in the private sector and have a monthly rent between the current liberalisation limit of €763,47 and Ca. €1000 (Rijksoverheid, 2022). People with a middle-income, earning between ca. €35.000 and ca. €50.000 per year, experience a lack of affordable rental houses in the mid-rental segment (Van Middelkoop and Schilder, 2017). They earn too much for social housing and cannot afford to buy a house, leaving them designated on the rental houses in the private sector. In the private housing sector, there is no rent maximum, all people are treated the same (no matter their income), and rent allowance is often not possible (Rijksoverheid, 2022).

Looking at the municipality of Rijswijk, already in 2013 was established that there were not enough rental houses available for people with a middle income. After failing attempts in solving the issue, the problem continued to exist. At the end of 2019, the local council of Rijswijk drafted a proposal to the municipal executive that consisted of research in what the municipality itself can do to solve the shortage of middle rental houses for people working in the middle segment, e.g. teachers, nurses, and police officer in the municipality of Rijswijk. After internal consultation, the program office RijswijkBuiten, as part of the municipal executive of Rijswijk, gave meaning to this.

J. Brugman: "And then I said, you know, I will pick it up and see if I can make some kind of pilot or give an aptitude in the work area of Rijswijk-Buiten. We are working there already and owner of the land...."

The program office RijswijkBuiten worked together with Dura Vermeer, a fixed develop partner, and VSN, a fixed private investor, to see whether they could build 100 rental houses for people with a middle income in the developing area Rijswijk-Buiten. This public-private collaboration was needed since the government itself lacked the resources to accomplish the mission. According to Donahue and Zeckhauser (2016), this is the simplest rationale for collaborating with the private sector. The program office RijswijkBuiten, Dura Vermeer and VSN searched together for a model in which the municipality could ensure the specific target group, people with a middle income, would be reached.

The usual way to ensure mid-rental houses is through institutional investors in the private housing sector. The housing project in Rijswijk includes 100 houses that will be built in the sub-area Parkrijk in Rijswijk-Buiten. The land belongs to the municipality and is relatively expensive. For private property developers, land price is a minimum production cost that they try to recoup in the price of the buildings (Coulondre, 2017). Developers strive to buy land for a relatively low price and ask the market rent. Due to the high housing demand, the market rent is often not affordable for people with a middle income (see also, Van Middelkoop and Schilder, 2017). Ensuring mid-rental houses through institutional investors is not an appealing solution for the social problem. The municipality will experience a significant loss in selling the ground to institutional investors, and low rents, one of the goals for this project, cannot be granted. Mid-rental houses can also be provided through housing corporations in the regulated housing sector. Housing corporations usually build social rental houses but are also allowed to build middle rental houses under certain circumstances. However, these specific corporations in the municipality of Rijswijk had a different focus.

R. Siersma: *"...they say, we already own social rental houses in the city. Locally there are also social problems accompanying these neighbourhoods. So if we want to add more expensive rental houses, we prefer doing this in these neighbourhoods to give the whole area an upswing."*

Since the project included a new neighbourhood being built, involving a housing corporation was also not an option. Due to both ways of ensuring middle rental houses not being ideal, alternatives were considered. In the past, many municipalities owned a housing association that built houses and rented them out. The municipality is allowed to do this within the framework of the regulations, which is stricter for the municipality as a public party.

R. Siersma: *"Whether this is the role of the municipalities, is one of the most important questions, because the municipality has to meet the law FIDO, the law financing local authorities. This includes that the municipality can only deploy financial recourses for public goals."*

The benefit of these owned housing associations is that the municipality has complete control over the houses. The downside is that the municipality has to do everything regarding the houses, e.g. sending an engineer when something gets damaged. The knowledge and skills required for this were not something that the municipality of Rijswijk had or wanted. What was appealing for the municipality was to ensure rental houses for people with a middle income against attractive conditions (low rents, low rent increase) so that the municipality will not have to do everything themselves. The model that was chosen for the project was selling the ground to a housing fund in which the municipality has a share of 25%. The housing fund is responsible for the allocation of the houses. In this way, the municipality will have some control over who can rent the houses and can ensure affordable rents over a long period. This model has carefully been studied.

J. Brugman: *"...we researched four fields, financial, in terms of governance, which was, of course, an exciting one, organic and juridical..."*

For the financial aspect, a look was taken at whether the municipality can afford the task financially. In the governance field if this is a suitable task for the municipality and supported by the Ministry of Internal Affairs and the province of Zuid-Holland. The organic aspect included what this role means for the municipal organisation, if they are able to handle it. For the juridical aspect, it was looked at which rules should be taken into account juridically and can lead to limitations (Siersma and Bol, 2021). The outcomes of this study will be discussed in chapter 4.3.

4.2 Implementation of the active role of the municipality in the housing market

The housing fund RijswijkBuiten buys the 100 houses from the developer Dura Vermeer and consists of 25% of the municipality and 75% of private investors. The housing fund is managed by VSN. The different stages in the process of the project are visible in Figure 4 (next page).

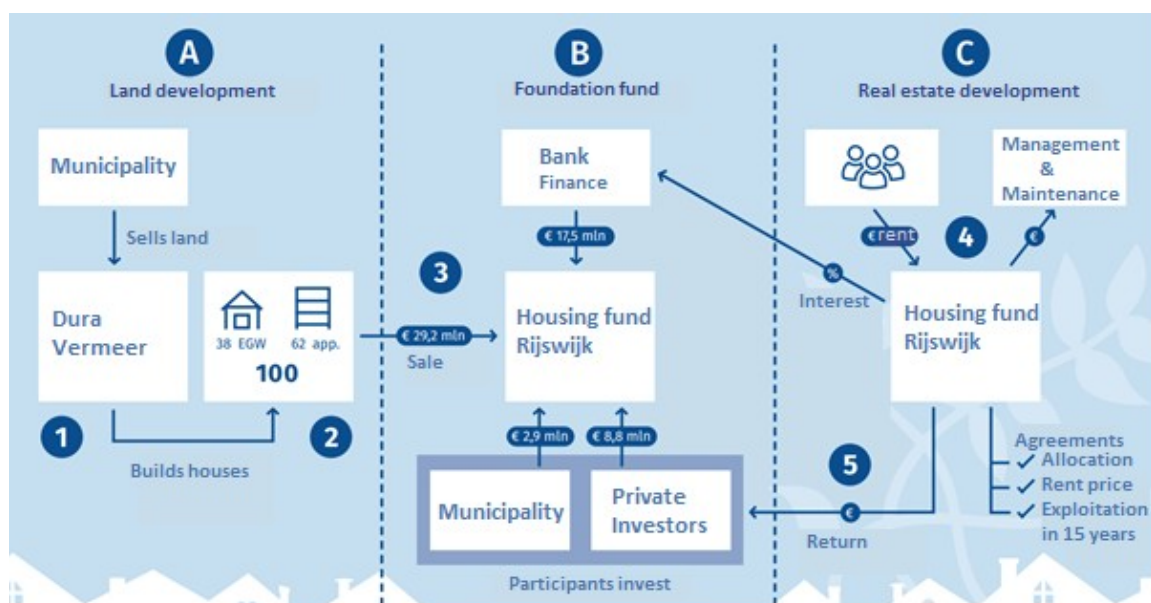


Figure 4: Infographic housing fund by Gemeente Rijswijk (2021) (Translated by author)

The municipality is the current owner of the land and sells it to the developer Dura Vermeer, who builds 38 single-family homes and 62 apartments. The housing fund buys the houses for 29,2 million euros from the developer. The housing fund can buy these houses due to the investment of 2,9 million euros from the municipality, 8,8 million euros from private investors, and a loan of 17,5 million euros from the bank. The bank in question was the Rabobank. The bank asked for the lowest interest rate resulting in the cheapest option to loan money (Seabury, 2021). The Rabobank insisted on the municipality having a share of 25% in the housing fund.

J. Brugman: “... The 25% share originates from AFM (Authority Financial Markets), they said that the municipality should not get too big, because this can discourage other individuals from investing in the housing fund.”

The housing fund functions as an investment fund. It exploits the houses for at least 15 years. In these years, the participants in the fund receive a return of 4,1%. The housing fund, excluding the municipality, is responsible for the maintenance and management of the buildings. The municipality has, however, as part of the housing fund, a say in who can live there and how much money the people renting the houses are allowed to earn. Even though these houses are meant for people working in the social middle field, this is not something that they are allowed to use as a specific criterion.

R. Siersma: “What you can do, and what is happening, is that the houses will be assigned to people that leave the social rental houses, that are economically and socially connected to the municipality of Rijswijk, who have an income between this and that... Who earn too much for social housing, but also. Uhm.. we also set up an upper bound, which are the things we can arrange. However, the fund manager has to do this voluntarily, arrange it themselves, because we as a municipality cannot force this”

The municipality is not allowed to force the fund manager; they have to do this voluntarily. However, beforehand a prospectus is created, containing information about the rent prices and allocation

conditions in the agreement with the municipality, providing the municipality with certainty. The housing fund will manage the rents for at least 15 years. If the municipality chooses to leave the fund after these 15 years, the rents will not increase rapidly due to the rent protection law, resulting in low rents over a long period.

Due to the municipality taking a share of 25% in the housing fund, the municipality ensures:

- *a higher price for the ground, in contrast to selling to institutional investors*
- *that the housing fund can loan money from the bank against a low interest*
- *that the specific target group will rent the houses*
- *potentially low rents for a long period*

There is only one risk, which any investor has, that the houses are not being rented. Due to the high need for middle rental houses in Rijswijk, J. Brugman and R. Siersma estimate the risk as not existing.

4.3 Discussion about the active role of the municipality in the housing market

Due to the scope of the problem, governmental intervention seems logical. However, it can be argued whether the role of municipalities as landlord-investors might exceed the public task of a municipality and if an active involvement of the municipality in the housing market can be marked as a suitable measure. The housing fund RijswijkBuiten and the role of the municipality have carefully been studied by the municipality regarding governmental, organic, financial and juridical aspects. This study is, with the information obtained from the interviews and desk research, carefully analysed against each criterion for a legal spatial planning system according to Hartmann and Spit (2015) to provoke the discussion whether an active role of the municipality can be marked as a suitable measure in the housing market.

4.3.1 Democratic legitimacy and Fairness

The merged criterion Democratic legitimacy and Fairness in this research refer to the implementation of the new role of the municipality as landlord-investor and the allocation procedure of the houses. The idea of the municipality having a share of 25% in the housing fund was approved by the majority of the local council. According to J. Brugman, everyone agreed except one, but that had nothing to do with the matter.

J. Brugman: "There are 31 council seats; one voted against it. However, that had nothing to do with this vehicle. It had something to do with another party having no chance in another area in Rijswijk.... You can say that the local council unanimously supported this"

In the Netherlands, there is a parliamentary democracy (Rijksoverheid, 2021). Dutch citizens choose the representatives in their municipality every four years. The local council consists of the chosen representatives. The local council almost unanimously supporting the housing fund, makes the role of the municipality in the housing fund democratic legitimate. The municipality of Rijswijk closely involved the ministry of Internal Affairs and the province of Zuid-Holland in the process. They mentioned that looking from a social point of view, it makes complete sense that the municipality takes responsibility (Siersma and Bol, 2021). The allocation process of the 100 houses is a sensible matter. The whole reason behind the municipality being more actively involved is to ensure that the houses are being

rented by people with a middle income. The municipality is not allowed to do the allocation of the houses themselves. As a participant of the housing fund, the municipality does have a say in the allocation process. The participants in the housing fund are allowed to write in the prospectus, which was created beforehand.

J. Brugman: *“ we wrote in the prospectus that we want to serve a great social interest, that these affordable rental houses are meant for two target groups. Those who live in Rijswijk for a long time and want to move out of their social rental house and for those working in the social middle field, e.g. police officers, healthcare staff, and teachers.”*

The municipality also established limits for the annual income of the people renting the houses. The actual allocation is done by the housing fund manager VSN. The municipality cannot force VSN to allocate certain people in the houses but has control and certainty due to the prospectus.

R. Siersma: *“ The prospectus will not be changed. Once the prospectus is approved and signed by AFM ((Authority Financial Markets), you cannot change it.”*

This happens according to the regulatory framework to which the municipality is bound, contributing to a fair and legitimate allocation process.

4.3.2 Effectiveness

The criterion Effectiveness refers to the intended result of the project in Rijswijk and the broader social problem in the Dutch housing market. The broader problem, which is indicated in this research, is the need for more affordable houses for people with a middle income in the Netherlands. Since there is a demand of 75.000 to 100.000 extra mid-rental houses in the Netherlands and the project in Rijswijk only contains 100 houses, the impact in the Netherlands will be unnoticed. However, what is interesting in this project, is the active involvement of the municipality. A positive result can lead to an active involvement of municipalities in similar projects throughout the Netherlands, which can significantly impact the existing housing problem. Additionally, as a policy instrument, the municipality as a landlord-investor may also be effective at other processes to proceed the outcomes of housing market interventions. Since the project has not been entirely carried out yet, uncertainty remains about the results and the effectiveness of this project; the predictions are nevertheless promising.

4.3.3 Efficiency

In the final criterion, Efficiency, costs and benefits are compared to those from other solutions for solving the problem in the housing market. As mentioned before, creating a housing fund was the best option for this project. The costs that the municipality will have are 2,9 million euros which they invest in the housing fund and substantial the 11,7 million euro loan from the bank. Since the housing fund receives a return of 4,1% every year, the municipality plans to earn the money back within 15 years. Due to the municipality receiving their investment money back throughout the years, the project is very affordable. The benefits will still be obtained after the 15 years when the municipality might choose to leave the house fund. Due to the rent protection law, the rents will not increase rapidly, resulting in affordable rents for the target group over a potentially long time. Looking at the criterion Efficiency, when everything goes according to plan, this project can be seen as very efficient. However, every

investor has a risk, in this case, that the houses are not being rented. Therefore, uncertainty remains about the efficiency of this project.

5. CONCLUSION

The Netherlands is struggling with an increasing housing shortage. There is a high demand for more rental houses in the mid-rental segment for people with a middle-income. Municipalities consider a new active role as landlord-investor in the housing market to ensure affordable rental houses for these people. Regarding the scope and the public interest of the housing problem, governmental intervention in the housing market is a logical response. In the case study, an actively involved municipality in the housing fund was regarded as the best option to ensure mid-rental houses. This active involvement of the municipality provides several benefits: the municipality obtains a higher price for the ground in contrast to selling to institutional investors, the housing fund can loan money from the bank against a low interest, the probability that people with a middle income will rent the houses will increase, and potentially low rents for a long period can be realized.

The case study of Rijswijk provides an example of how the municipality can be more actively involved in the housing market without losing the primary public role and focus of a municipality. The role of municipalities as landlord-investors, as researched in the case study of Rijswijk, can be categorised as a suitable instrument considering the four criteria of Hartman and Spit (2015) for a legal spatial planning system. The predictions in obtaining the intended results of the project are promising according to J. Brugman and R. Siersma. However, since this research is conducted in the early stage of the implementation of the project in Rijswijk, the actual outcomes of the project remain uncertain. I, therefore, recommend further research in the project of Rijswijk after the houses are rented for some years to provide more certainty about the efficiency and effectiveness of the project. This will contribute to the discussion of whether an active involvement of municipalities is preferable in other projects in the housing market.

ACKNOWLEDGEMENTS

First of all, I would like to thank my supervisor, professor Dr. M. N. Daams for his help and useful feedback sessions. Moreover, I would like to give special thanks to R. Meijer for his guidance and advice during all stages of my thesis. Furthermore, I would like to thank J. Brugman and R. Siersma for their time and extensive answers to my questions. Last but not least, I would like to thank all my colleagues at Stadkwadraat for their support and fun time at the office.

REFERENCES

- AlleCijfers (2021) *Informatie gemeente Rijswijk*. Available at: <https://allecijfers.nl/gemeente/rijswijk/> (Accessed: 10 January 2022)
- Buitelaar, E., Legendijk, A., & Jacobs, W. (2007) 'A Theory of Institutional Change: Illustrated by Dutch City-Provinces and Dutch Land Policy', *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(4), 891–908. doi: <https://doi.org/10.1068/a38191>
- Cambridge Dictionary (2021) *Fairness*. Available at: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/fairness> (Accessed: 5 October 2021)
- Coulondre, A. (2017) 'How property developers turn a profit: A study of the entrepreneurial work of "qualifying" products', *Revue Française de sociologie*, 58(1), pp. 41-69. doi: <https://doi.org/10.3917/rfs.581.0041>
- Crowe, S., Cresswell, K., Robertson, A., Huby, G., Avery, A., & Sheikh, A. (2011) 'The case study approach', *BMC medical research methodology*, 11(100), doi: <https://doi.org/10.1186/1471-2288-11-100>
- Donahue, D. J., and Zeckhauser, R. J. (2006), 'Public-private collaboration', in Moran, M., Rein, M., and Goodin, R. E. (eds.) *The Oxford Handbook of Public Policy*. Oxford: Oxford University Press, pp. 496-525.
- Europa decentraal (2021) *Woningcorporaties*. Available at: <https://europadecentraal.nl/onderwerp/staatssteun/woningcorporaties/> (Accessed: 10 January 2022)
- Gemeente Rijswijk (2021) *Infographic Woonfonds*. Available at: https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/gem._rijswijk_infographic_-_woonfonds_-_def.pdf (Accessed: 24 October 2021)
- Gemeente Rijswijk (2021) *RijswijkBuiten*. Available at: <https://www.rijswijk.nl/inwoners/projecten/rijswijkbuiten> (Accessed: 10 January 2022)
- Gemeente Rijswijk (2022) *Woonfonds*. Available at: <https://www.rijswijk.nl/woonfonds> (Accessed: 13 October 2021)
- Guion, L. A., Diehl, D. C., & McDonald, D. (2011) 'Conducting an in-depth interview', *EDIS*, 2011(8).
- Hartmann, T., and Spit, T. (2015) 'Dilemmas of involvement in land management – Comparing an active (Dutch) and a passive (German) approach', *Land Use Policy*, 42, pp. 729-737. doi: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.10.004>
- Hilhorst, E. and Bos, Van den A. (2020) *Verkenning rollen op de woningmarkt*. Available at: <file:///C:/Users/Startklaar/Downloads/verkenning-rollen-van-de-overheid-op-de-woningmarkt.pdf> (Accessed: 8 January 2022)
- Krabben, Van der E., and Halleux, J. M. (2011) 'Choosing the right land management strategy: innovation in land management tools', in Tira, M., Krabben, Van der, E., Zanon, B. (eds.) *Land management for Urban Dynamics: innovative methods and practices in a changing Europe*. Rimini: Maggioli Editore, pp. 47-56.
- Middelkoop, van M. and Schilder, F. (2007) *Middeninkomens op de woningmarkt ruimte op een krap*

speelveld. Available at: <https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Middeninkomens%20op%20de%20woningmarkt.%20Ruimte%20op%20een%20krap%20speelveld.pdf> (Accessed: 5 January 2022)

Mills, A. J., Durepos, G., and Wiebe, E. (2010) 'Exploratory Case Study', *Encyclopedia of Case Study Research*, 0, doi: <https://dx.doi.org/10.4135/9781412957397.n139>

Ministerie van BZK (2021) *Het statistisch woningtekort nader uitgelegd*. Available at: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave> (Accessed: 12 January 2022)

Ministerie van BZK (2022) *Middenhuur*. Available at: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/middenhuur> (Accessed: 12 January 2022)

Ministerie van BZK (2022) *Middenhuurvraag en -aanbod*. Available at: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/middenhuur/middenhuurvraag-en-aanbod> (Accessed: 10 January 2022)

Oosten. van T, Witte P and Hartmann T (2018) 'Active Land Policy in Small Municipalities in the Netherlands: 'we Don't Do It, Unless...,' *Land Use Policy*, 77, pp. 829–836. doi: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.10.029>

Rijksoverheid (2021) *Taken van een gemeente*. Available at: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/taken-gemeente> (Accessed: 24 October 2021)

Rijksoverheid (2022) *Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning en een huurwoning in de vrije sector?*. Available at: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector> (Accessed: 12 January 2022)

Rijksoverheid (2021) *Werking parlementaire democratie*. Available at: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/democratie/werking-parlementaire-democratie> (Accessed: 1 December 2021)

RijswijkBuiten (2022) *Huurwoningen woonfonds RijswijkBuiten*. Available at: <https://www.rijswijkbuiten.nl/projecten/huurwoningen-woonfonds-rijswijk/> (Accessed: 18 January 2022)

Rosanvallon, P. (2011) *Democratic Legitimacy: Impartiality, Reflexivity, Proximity*. Princeton: Princeton University Press.

Seabury, C. (2021) *How Interest Rates Affect the U.S. Markets*. Available at: <https://www.investopedia.com/articles/stocks/09/how-interest-rates-affect-markets.asp> (Accessed: 5 January 2022)

Siersma, R., and Bol, M. (2021) *Raadsvoorstel*. Corsanr. 21.039466. Available at: https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/1._raadsvoorstel_woonfonds.pdf (Accessed: 23 September 2021)

Tweede kamer (2022). *Wijziging van de Mededingingswet in verband met aanpassing van de bepalingen over markt en overheid*. Available at: file:///C:/Users/Startklaar/Downloads/Memorie_van_toelichting.pdf (Accessed: 9 January 2022)

APPENDICES

Appendix 1: Interview J. Brugman

Ik: Yes.. Oke, ik heb u natuurlijk nog niet verteld waar ik nou eigenlijk mijn onderzoek over doe.

J. Brugman: Nee, vertel..

Ik: Nee, ik doe onderzoek naar gemeentes..

J. Brugman: Ja...

Ik: En die willen gaan beleggen dus in huurwoningen, en ook in het middensegment, waar ik u ook al had verteld over die kloof tussen sociale huur en uh..

J. Brugman: Ja...

Ik: uhm.. woningen op de markt en ik had heel veel kranten artikels ook gelezen dat het tot nu echt een actueel ding is dat gemeentes uh, dat echt van plan zijn, en toen kwam ik bij Rijswijk, want ja daar is natuurlijk al een heel plan van, dat heb ik ook al gelezen, het raadsvoorstel.

J. Brugman: Ja..

Ik: En, ja toen via Jitse ben ik ook bij u terecht gekomen en u bent programmadirecteur bij de gemeente Rijswijk, klopt dat?

J. Brugman: Ja, dat klopt..

Ik: Kun u mij iets vertellen over de rol binnen de gemeente?

J. Brugman: Ja, je moet je, oeh je moet je, even kijken, even kijken, ik ben eigenlijk een uhm.. Ik sta los van de organisatie hé. Dus ik ben geen onderdeel van de lijn organisatie in ambtelijke zin, dus ik val als organisatie, val ik rechtstreeks onder het college van b&w.

Ik: Ja..

J. Brugman: Daar is bewust voor gekozen om te zorgen dat we hier eh, slagvaardig kunnen opereren. Dus die verantwoordelijkheid om dit te kunnen doen betekent ook dat ik hier met een heel groot mandaat moest kunnen gaan werken.

Ik: Uhum..

J. Brugman: Anders functioneert dit niet dus mijn positie binnen gemeente is een hele onafhankelijke positie en uhm.. gedurende uiteraard dit project. Daarna dan houd het uiteraard weer op ja..

Ik: Ja.. Want u bent ook, en dan programmadirecteur van het project dat er 100 nieuwe woningen komen?

J. Brugman: Ja, ja, dat valt daar dus ook onder. Alles wat binnen dit, laat maar zeggen, binnen het exploitatiegebied zich afspeelt..

Ik: Ja..

J. Brugman: Valt onder mijn verantwoordelijkheid ja.. ja..

Ik: Oke

J. Brugman: Ja, dus ook het project van die 100 euh.. betaalbare midden huur woningen.

Ik: En u leidt dat dan? Of wat.. ehm.. Hoe moet ik dat dan voor me zien zegmaar?

J. Brugman: Nou ja, je moet het eigenlijk zo zien in feite, het antwoordt daarop is ja, dat leidt ik wel maar ja ik doe wel uiteraard alles tegen de achtergrond van beleid. Ik maak niet het beleid, het beleid maakt de gemeente of de politiek of, of een collega ambtenaar of het gemeentehuis. Die maakt het woonbeleid, het groenbeleid en ik conformeer me dat beleid en ik voer het hier uit, dat eh, dat beleid. Waar het in dit geval om ging, hier was een motie door de raad aangenomen, die raad die zei van wij willen dat wij in Rijswijk betaalbare huurwoningen zelf gaan bouwen.

Ik: Ja

J. Brugman: Nou daar hebben we uiteraard intern overleg over gehad, van gemeente breed zegmaar, van hoe pakken wij die motie nou op. En toen heb ik gezegd, van weet je, dan pak ik hem wel op en dan ga ik kijken of ik een soort pilot of aanleg daar kan geven binnen het werkgebied van Rijswijk buiten, wij zijn daar toch bezig en eigenaar van de grond ehm.. dus kunnen we daar kijken of dat op zijn mores of

we dat daar voor elkaar konden krijgen, dus zo is dat, die uitvoering van de motie bij mij terechtgekomen.

Ik: Dus u heeft ook dat project dan een beetje bedacht met dat er 100 woningen moeten komen en waar precies?

J. Brugman: Ja, Ja, met andere woorden, waar het dan moet komen, en hoe het er dan moet uitzien en wie dat samen doet en dat is allemaal ehm. Onze verantwoordelijkheid. Natuurlijk handelen we onder toetsing van ehm concerncontrol, mensen van financiën, dat hoort er allemaal bij, want je kan het niet allemaal in je eentje doen. Dus dat moet wel gemeente gedragen worden dus dat, is meer de verzorging eromheen die het doen. Maar verder het initiatief, de plek, de partijen, de financiering, het model dat is allemaal uit de koker van Rijswijk buiten gekomen... Dat klopt..

Ik: Oke, en met wie werkt u dan allemaal samen voor dit project? Of wie heeft u in dienst? Ik weet niet hoe dat uhm..

J. Brugman: Naja, in dit geval uhm, Ja hoe is dat eigenlijk gegaan. Eigenlijk, eigenlijk met, nou kijk wij werken hier natuurlijk met een aantal vaste partners hier in Rijswijk buiten. En dan heb ik het over vaste, vaste ontwikkelpartners.

Ik: Uhm..

J. Brugman: Een van de ontwikkelpartners is Dura Vermeer. En uhm, ik had met Dura Vermeer ook deze motie aangenomen van joh kunnen wij wat met elkaar bedenken. Dit is ook lastig geweest want die motie was aangenomen in november 2019 en vanaf maart vorig jaar zaten we in lockdown, dus dat was heel lastig communiceren allemaal.

Ik: Ja, natuurlijk...

J. Brugman: Allemaal, hoe doen we dit nou, dus hebben we daardoor heel veel per beeld moeten communiceren ehm.. met elkaar, of telefonisch, en uhm.. uhm het is natuurlijk al een ding zelf bouwen, dat is natuurlijk wel de uiting geweest, maar ja wij bouwen niet zelf woningen natuurlijk ook, dat kan helemaal niet.

Ik: Nee, klopt...

J. Brugman: Dus je hebt altijd, een partij nodig die dat voor je gaat doen. Nou is Dura, uhm uhm... was hier al een partij om uhm.. ook op die plek woningen te bouwen, dus heb ik tegen Dura gezegd van joh laten we dat bouwen en dan kijken of we juist die plek kunnen gebruiken voor betaalbare huurwoningen.

Ik: Want Dura die bouwt dan die woningen?

J. Brugman: Die bouwt dan die woningen.

Ik: Oke... Ja..

J. Brugman: En die zei van ja, Jan uhm.. wij hebben toevallig een partner in Nieuwekerk en IJssel, dat is VSN, dat is een uhm.. een particuliere belegger.

Ik: Ja

J. Brugman: En uhm uhm... misschien kan die daarin meedenken. En uhm, ik zeg ja waarom ook niet? Uhm. Dus daar heb ik een gesprek mee gehad, en eigenlijk hebben we gezegd joh weet je wat we gaan met zijn drieën dit avontuur aan, Dura, de gemeente en VSN. Kijken of het mogelijk is als wij, met elkaar, uhm.. zegmaar 100 middel huur woningen, voor elkaar kunnen krijgen.

Ik: Uhm...

J. Brugman: Deels ook appartementen, en deels ook eengezinswoningen. Veel spannender is het niet, het is in feite ook zo ontstaan. Dus niet een soort grote prijsvraag geweest of keuzes gemaakt of, dat is het allemaal niet geweest. Het is in feite een soort uhm.. omstandigheid geweest met een vaste partner. Die had een relatie, paar mee gesproken, het goeie gevoel bij gehad, en nou gezegd van joh kunnen we zo staan dat we dat allemaal met elkaar kunnen gaan optrekken. En ehm.. dat heb je ook in het raadsvoorstel gelezen, daar hebben we eigenlijk langs 4 velden gewoon onderzoek laten verrichten. Dus financieel, qua governance vooral want dat was natuurlijk een spannende, organiek en juridisch uiteraard ook ehm..

Ik: Ja...

J. Brugman: Te kijken.. En uhm.. En al die uitkomsten hebben we allemaal zitten te bekijken, wat is nou misschien wel het meest gerelateerde model waarbij de gemeente, want dat was eigenlijk de strekking van de motie van de raad, wij ons doel kunnen bereiken dat betaalbare huurwoningen voor een goeie doelgroep voor een lange termijn, hoe kunnen wij dat nou het beste bereiken.

Ik: Ja..

J. Brugman: Dus langs die 4 uhm.. kanalen hebben we dat onderzoek ehm.. zijn we met zijn drieën opgetrokken zegmaar, uiteindelijk dus VSN en dat heeft tot deze uitkomst geleidt.

Ik: Dus dat proces verliep eigenlijk heel vanzelf? Dat, dat je een beetje..

J. Brugman: Ja, naja gebiedsontwikkeling. Je kan, kijk twee benaderingen doen. Of je gaat eerst van alles een soort kader nota maken met allerlei beleidskeuzes voordat je ergens tot een keuze gaat komen van laten we die richting op gaan.

Ik: Uhum..

J. Brugman: Dat is een kant. Of je gaat gewoon aan de gang en je gaat kijken waar je uitkomt op een hele gestructureerde manier.

Ik: Ja...

J. Brugman: En waarom we dat laatste hebben gekozen, omdat dat de snelste manier ook is. Van, lukt dat niet, ja dan hoeft ik ook geen ingewikkelde verhalen meer te gaan uhm... gaan op schrijven. Uhm... of allerlei keuzes aan de raad voorleggen en dergelijke. Dan gaan we dit gewoon, letterlijk 'the prove of the pudding', laten zijn van gaat dit lukken ja of nee.. En de beste manier om dat te toetsen, is gewoon een casus te hebben van een plan, en je gaat aan de hand van dat plan, ga je gewoon kijken, hoeverre wordt hier nou op gereageerd. Is dit een haalbaar concept, ja of nee

Ik: Ja...

J. Brugman: Dus, ook omdat ik wist dat de raad ook hier snelheid mee wilde hebben he, uhm.. gewoon iets van uhm.. wil dat uhm.. daar niet al te veel jaren mee gewacht gaat worden.

Ik: Nee, klopt...

J. Brugman: En we hebben de grond, dus laten we kijken of we dit snel voor elkaar kunnen krijgen.

Ik: Ja, en was u dan ook zegmaar, uhm.. Eigenlijk de enige die dan deze opdracht kreeg of aannam ofzo? En als het dan bijvoorbeeld als u zei van ja het lukt niet, dan zou het ook niet gebeurd zijn? Of dan zou de gemeente misschien iemand anders aannemen? Of?

J. Brugman: Na, ik weet niet, als de raad nou de motie niet had aangenomen, naja dat is natuurlijk een hypothese, dat weet je natuurlijk niet. Ik denk wel dat, dat het toch, want vrij snel daarna al, zeker de tweede helft van dit jaar, nee de eerste helft van dit jaar, heel snel toch al de enorme ramp zich af te tekenen van de woningmarkt, met name als het gaat om het middensegment, die was natuurlijk al jarenlang aan de gang.

Ik: Ja..

J. Brugman: Alleen die kwam nu toch zo pregnant naar voren, dat ik bijna zeker weet, van gaan wij nog in Rijswijk betaalbare huurwoningen bouwen.

Ik: Dus eigenlijk was dit de enige oplossing dat de gemeente echt in zou grijpen, in zou stappen om dit op te lossen, zegmaar, er was niet echt een andere...

J. Brugman: Nou, na kijk. Natuurlijk heb ik ook uh.. met beleggers gepraat hierover, en uhm.. niet, niet intensief maar het is ook niet zo dat ze hier de deur platlopen, ook dat niet... Maar het grote probleem zit hem in.. zit hem eigenlijk dat uhm.. institutioneel, institutionele beleggers, vooral de grote beleggers van Nederland, ja die moeten hoe dan ook een minimaal rendement draaien op hun huurwoningen.

Ik: Ja, klopt...

J. Brugman: En uhm, als ze dat rendement niet kunnen draaien, dan is het voor hun niet interessant genoeg als beleggingsobject. Tweede dat er vaak bijkomt, al zouden ze het accepteren, dan toch wel ja ook wel de liberale vrijheid willen hebben van ja, ik wil er zelf over gaan, ik zou zelf over de toewijzingen van de woningen willen gaan, ik wil zelf bepalen wie erin gaat, ik doe zelf de

inkomenstoets en dan kom ik zelf weer aan de markt met ook mijn uitpoldingsrecht wat ik daarbij kan hebben.

Ik: Ja, want u wilt natuurlijk dan, gaan ze natuurlijk eerder voor duurdere woningen dan...

J. Brugman: Ja.. Natuurlijk uuhh..

Ik: Omdat ze dan de meeste ehm.. winst uit halen...

J. Brugman: Ja, ook... ook.. heel begrijpelijk..

Ik: Ja...

J. Brugman: En nou is het punt dat, dat begint natuurlijk bij het aankoop van de grond. Ja die grond is hier uhm.. dat is geen Groningse prijs ehm.. wat je hier betaald.

Ik: hahaha nee, ja...

J. Brugman: Die prijs van de grond is hier natuurlijk gewoon hartstikke hoog, ehm... natuurlijk... en ja.. dat is natuurlijk de situatie waar de gemeente kan zitten, ik kan daar geen afslag in doen van ehm.. laat ik het maar voor weinig geld eh.. wegdoen, dat is financieel, kunnen we dat ons niet permitteren.

Ik: Nee...

J. Brugman: Dus, dat was natuurlijk een grote bottleneck, als je wilt zeggen van ja met dit soort grondwaardes gaat beginnen, dan kunnen wij ook geen betaalbare huurwoningen bouwen, dat.. dat... gaat gewoon niet.

Ik: Nee...

J. Brugman: Dus of wij moesten heel fors zakken in de, in de grondprijs..

Ik: Uhum...

J. Brugman: Dan zou er een institutionele belegger zijn, nou dat wil ik dan wel doen. Ehhh.. naast dat hij betwijfeld ook gekeken zou hebben naar de locatie, van ja.. vind ik dit wel een leuk object zo langs het spoorlijn, in Rijswijk, waar nog volop gebouwd wordt en ik niet zeker weet of het allemaal al klaar gaat komen etc..

Ik: Ja...

J. Brugman:.. Dus dat is ook een uh.. punt waar ze natuurlijk ook eh.. generaliserend hoor... naar kijken, maar er is.. uh.. vanuit de markt, we hebben maar met een paar partijen gepraat... Ja en toch.. toch... lag niet hun eerste prioriteit om hier betaalbare huurwoningen te bouwen.

Ik: Maar hoe kunnen jullie dat eigenlijk dan wel financieren? Want de grond is nog steeds duur, en.. de gemeente verkoopt dat dan aan een marktpartij die dan die woningen gaat bouwen.

J. Brugman: Ja, ik probeer.. ik zal eens kijken of ik... of dat lukt zo... Als ik uh... Je moet je voorstellen als ik nu een kavel grond verkoop hierzo.. laten we zeggen.. 100 vierkante meter (begint met tekenen),

Ik: Ja...

J. Brugman: Dan levert dat, ik zou het helemaal bouwrijp eh.. voor een koopwoning, een rijtjes koopwoning zegmaar.. betaal je zomaar 120.000 euro..

Ik: Ja..

J. Brugman: En dan heb je alleen nog maar de grond... Je moet de woning er nog opzetten... Daar kan ik de huurwoning nooit van bouwen, dat is een.. dat is onmogelijk... Hé want op de huurwoning laten we zeggen, de bouw kost zeker nog, moet je zeker nog 2 ton bijtellen, minimaal.. Ja denk dat een huurwoning rond de 3,5 ton komt..

Ik: Ja...

J. Brugman:.. Eh.. Dan nog, kijk ten nood huur je in, dat zou toch al goww een huur zijn van 1200/1300 euro huur in de maand. Dus wat we gedaan hebben, ik zei ja maar ik kan niet verder gaan dan 50.000 euro in mijn grondexploitatie. Ik heb in een GREX staan voor huur- en gezinswoningen, 50.000 euro ex. Btw.

Ik: Ja...

J. Brugman: Stel dat we dit nou als vertrekpunt nemen, en een institutionele belegger zou zeggen joh, maak hier maar 20.000 van. Ik denk ja, dan ga ik veel te veel verlies uhm.. uh.. draaien

Ik: Ja... Klopt...

J. Brugman: En eigenlijk leidt ik hier al verlies mee..

Ik: Ja....

J. Brugman: Dan zeg ik tegen de, wat heb ik nou gezegd, van oke... wij, wij verkopen aan een fonds, ik heb straks ook nog wel een mooi schemaatje voor je.

Ik: Uhum...

J. Brugman: De grond voor die prijs..

Ik: Ja...

J. Brugman: Ik pak alleen even de enigszins woningen even gewoon, en uhm... maar om toch iets van die grondwaarde op de lange termijn uhm... wat terug te krijgen, neemt de gemeente voor 25% deel in dat fonds, dat is wat hier staat...

Ik: Ja klopt, dat had ik ook uhm...

J. Brugman: Dus, in dat fonds wordt geld verdiend, en uit dat fonds krijgen wij een kwart van het geld terug als rendement naar de gemeente toe.

Ik: Ja...

J. Brugman: Dat is ongeveer een bedrag van 2,8 miljoen euro, dus door dit wat lager in te zetten (wijst naar goedkope grondprijs), en met participatie van 25% in het fonds, vangen we in 15 jaar, ongeveer 2,8 miljoen euro terug.

Ik: En maken jullie dan alsnog verlies?

J. Brugman: Ja, (zucht)...

Ik: Of is dat zo klein dat...

J. Brugman: Ja, de woningen.. Je moet je de woningen die zijn getaxeerd, uhm... Hoe moet ik dat uit me hoofd zeggen? Van rond de 3 ton ongeveer. De woning in marktwaarde is op dit moment hier, schrik niet hoor, 5 ton.

Ik: Oh.. Oh.. jeetje!

J. Brugman: Een rijtjeswoning kost hier 500.000 euro, dus die rijtjeswoningen die daar staan (wijst naar buiten)..

Ik: Echt? Zoveel geld?

J. Brugman: Dat rijtjeshuis daarzo, daar betaal je 500.000 euro voor.

Ik: Een half miljoen!?

J. Brugman: Ja

Ik: Dat vindt ik echt bizar

J. Brugman: Ja, dat, dat, ze zijn gek geworden op dit moment hé

Ik: Ja, maar zijn dit koop of huurwoningen?

J. Brugman: Nou, laat maar zeggen, het is eigenlijk, dit soort type woningen, dit zijn toevallig dan huurwoningen die hier, waar je nu naar zit te kijken. Maar dit soort type woningen, deze hier op de hoek al helemaal, die kost 540.000/550.000 euro.

Ik: En dat wordt er ook gewoon voor betaald? Oh jeetje... Ja dan heb je in Friesland echt een villa! Haha

J. Brugman: Je moet je voorstellen, dat in een rijwoning hierzo, daar komen gemiddeld nu zo een 5 à 20 biedingen op binnen. En als hier een vraagprijs is van, 480.000/470.000 euro ofzo, dan zitten ze allemaal erboven. Dus als je een woning hier te koop aanbiedt...

Ik: Ja...

J. Brugman: Dan is dat niet, dan is dat wel de vraagprijs, maar iedereen biedt eroverheen.

Ik: Oh, jeetje

J. Brugman: Nou, even kijken, dus die woning, jij vroeg loop je hier nou risico mee, die woningen zijn getaxeerd op 3 ton. Is leegstand een risico? Met de huidige vraag aan huurwoningen is dat geen enkel risico.

Ik: Nee...

J. Brugman: ... Wij kunnen het over 15 jaar gaan uitpenden. Nou, wij doen geen, wij schrijven ook nog een keer af op die woningen, dus we lopen geen...

Ik: Wat bedoeld u daarmee? Afschrijven...

J. Brugman: Nou je leent op die woningen, hé, we hebben een uh.. een eigen vermogen, die stoppen we erin, en we trekken bij de Rabobank een vreemd vermogen aan..

Ik: Ja.... Klopt..

J. Brugman: En die moeten we aflossen.. hé, dus de totale prik is ongeveer 30 miljoen uit me hoofd uh.. gezegd zo een beetje.

Ik: Ja, klopt ik had dat hele raadsvoorstel gelezen, ik kan me dat helemaal...

J. Brugman: Ja, ja dat heb je al gelezen, dan kan je dat hele, dan kan je eigenlijk.. En die, die lening die moet je aflossen in 15 jaar. Dus met andere woorden, dan is, het hele project is ongeveer nog zo een schuld over van 15 miljoen euro, waar bij ons dan een kwart zit, en driekwart bij de andere eh.. eh.. fondshouders. Dus wat loop je eigenlijk, het risico premie is 0. Is 0,0 hierzo.

Ik: Ohja,

J. Brugman: Wij lopen hier geen risico, de enige risico is, dat wij de woningen niet verhuren.

Ik: Ja, maar dat gebeurt waarschijnlijk niet

J. Brugman: Dat gebeurt natuurlijk niet, hé

Ik: Oh, jeetje

J. Brugman: En, huren worden ook zodanig aangeboden. Kijk want eigenlijk, zou ik op basis van de huurwaarde, de marktwaarde die de woningen hebben, zou een eensgezinds woning eigenlijk 1300 euro in de maand moeten opleveren.

Ik: Maar dat is toch meer dan de midden huur?

J. Brugman: Ja, omdat wij dus deelnemen erin, hebben wij ze bedongen, 970 euro in de maand.

Ik: Oh, oke...

J. Brugman: En daar zit onze..

Ik: Het verschil..

J. Brugman: Daar zit het grote verschil.

Ik: Ja, ja

J. Brugman: En we hebben dat kunnen doen, daar zijn we het over eens geworden met VSN als fonds. En dit kunnen wij dus doen, omdat wij dus weten, dat we een deel van het rendement, terugkrijgen via dat fonds.

Ik: Ja, want dat woonfonds, dat was nog niet opgericht toch? Dat had ik gelezen...

J. Brugman: Nee, nee

Ik: Dat komt nog, en de gemeente is dan, een kwart zeg maar, deelnemer, en wie is dan nog meer daar van deelnemer?

J. Brugman: Nou, als je dat fonds even bekijkt dan, hebben wij dus voor 25%, en de rest is particulier. Dat ben jij. Jij mag..

Ik: Als ik wil beleggen..

J. Brugman: Jij mag beleggen in dit fonds hier zo.

Ik: Oke

J. Brugman: Dan kan je een coupon kopen van 20.000 euro, nou die heb je natuurlijk vast wel.. (ik lach) Natuurlijk wel.

Ik: Ja, tuurlijk! Haha

J. Brugman: Hé, dan koop je er 5. En stel dat, nee maar die zijn er natuurlijk, particulier, die leggen hier bijvoorbeeld 100.000 euro in.

Ik: Uhum..

J. Brugman: En dan vangen ze rendement van 4,1% op. Dus hebben ze, elk jaar hebben ze 4000 euro op hun, uhm.. spaarrekening, op een belegging, uitgekeerd gekregen. Dus je krijgt daar dus gewoon, kijk je moet het eigenlijk zo zien.. Op je spaarbank krijg je nu 0,001% geloof ik zo een beetje, dus die particulier denkt nu van oke, stel dat ik 100.000 euro heb. Nou..

Ik: Ja...

J. Brugman: Een jaar later is dat nog 100.000 euro, maar het is minder waard geworden want als je inflatie meetelt is dat minder waard geworden. Dus weet je wat.. Ik stop dat in zo een fonds, en dan vang ik 4,1%, nou met aftrek, dus dan heb ik geen 100.000 een jaar later, maar dan heb ik 104.000 euro staan. Enz.. Enz..

Ik: Ja.. Maar hoe is het dan eigenlijk mogelijk dat je nu dan wel winst maakt en daarvoor dan eigenlijk niet? Zeg maar als je.. hoe kan dat dit fonds dat dan... zeg maar als je, als je niet, als de gemeente er niet aan mee zou werken, dan..

J. Brugman: Nee, kijk, wat ik... We doen het even in een uurtje, we zijn er anderhalf jaar mee bezig, met ongelooflijk knappe bollen bij elkaar bezig geweest, dus eventjes he..

Ik: Ja, ja ja

J. Brugman: Probeer het gewoon uhm... in zijn werking even uit te leggen, als de gemeente hier niet aan had deelgenomen, dan zou VSN in dit geval, 100% gedaan hebben met al die particulieren, dat had gekund. Ik denk eerlijk gezegd dat wij de grondwaarde die wij ingebracht hebben, ja luister wel leuk en aardig, maar dan gaan we wel omhoog, dan gaan we naar 60.000/70.000 euro, dan gaan we wel omhoog met die prijs, en we gaan eh.. voorwaarden stellen. En ja, daar wordt je natuurlijk ook niet vrolijk van, dus maar... maar wij wilden wel perse die betaalbare huurwoningen hebben. En voor het rijk, dat merk ik ook wel, BZK en de provincie Zuid-Holland, we wilden proberen die huurwoningen ook zo lang mogelijk ook voor deze voorraad beschikbaar te houden. Nou vandaar dat dat 15 jaars beding er ook in zit, dat heb je ook, heb je wel gelezen.

Ik: uhm..

J. Brugman: En wat we ook, volgend jaar ook betrokken zijn bij de toewijzing van die woningen, we doen niet die toewijzing want dat mag weer niet, maar wel, we gaan er natuurlijk wel in meedenken om onze doelgroep zo goed mogelijk te bereiken.

Ik: Ja, want wat kan de gemeente eigenlijk, zeg maar wat bepaald de gemeente dan? Die bepaald niet wie er komt wonen?

J. Brugman: Nee, dat mag niet nee..

Ik: En wat mag de gemeente dan wel bepalen?

J. Brugman: Nou, we hebben bepaald, kijk we zijn deelnemer in een particulier fonds, dus heb je stemrecht, of zeggenschap zeg maar, zo zou ik dat willen noemen. En ehm.. dat is één, en twee, we hebben aan de voorkant, ehm.. wordt een prospectus gemaakt, waar iedereen op kan inschrijven, en in die prospectus hebben wij beschreven dat wij een groot maatschappelijk belang willen dienen, dat er dit soort betaalbare huurwoningen zijn, bedoeld voor twee doelgroepen. Één, die al heel lang wonen in Rijswijk en op zoek zijn naar een huurwoning en willen doorstromen, en twee voor de maatschappelijke middelgroep, lees politieagenten, zorgpersoneel en onderwijs.

Ik: Ja...

J. Brugman: Dat hebben we beschreven, dus wij gaan er op toe.. dat is één. Het tweede wat we gedaan hebben, is zodat de toewijzing criteria, en dan heb ik het met name over inkomenstoetsingen en dergelijke, uh.. net boven de sociale grens zit.

Ik: Uhm...

J. Brugman: Dus dat zit rond, dus vanaf inkomens van 43.000/44.000 euro kom je voor deze woningen al in aanmerking. In de particuliere sector, liggen die inkomenstoetsen vaak een stuk hoger.

Ik: Ja...

J. Brugman: Dat heeft te maken, dus daarmee zou dus de doelgroep die wij dus wel beogen maar dus heel erg grouw buiten de boot kunnen vallen, dus wij hebben daar ook bedongen dat, dat laten we zeggen, op die inkomens eh.. grens, vanaf die inkomens grens eh.. moet eh.. gebeuren.

Ik: Ja..

J. Brugman: Maar de feitelijke toewijzing, want het is een particulier fonds, dat doen wij natuurlijk niet, dat doet het fonds.

Ik: Okee..

J. Brugman: Dus we gaan niet over de feitelijke toewijzing van deze woningen.

Ik: Maar kan het fonds dan ook zeggen dat wij.. Oh ze kunnen de huren natuurlijk niet omhoog ehm.. gooien..

J. Brugman: Nee, we hebben afgesproken dat de huren stijgen wel mee met de inflatiecorrectie, plus 1,25%.

Ik: Maar ze kunnen bijvoorbeeld wel de huur toewijzen aan iemand die veel meer verdient?

J. Brugman: Nee, we hebben ook een bovenkant eh.. Nou moet ik zeggen die ben ik even kwijt, maar we hebben ook een bovenkant bepaald, dus we hebben een onderkant bepaald en een bovenkant bepaald. Dat niet iemand, die laten we zeggen 2 ton per jaar verdient, eh...

Ik: Ja.. Een lekker goedkoop huisje..

J. Brugman: Dat gaat natuurlijk niet, nee dat is niet aan de orde.

Ik: Nee, oke..

J. Brugman: Dus we hebben het aan de bovenkant ook begrensd, ik dacht rond de 70.000/75.000 euro uit me systeem maar dat weet ik niet meer helemaal uit mijn hoofd. Dus zowel de onderkant als de bovenkant hebben we begrensd.

Ik: En die particuliere, dus iedereen behalve de gemeente in dat fonds, die bepaalt dan wie er komt wonen?

J. Brugman: Het fonds bepaalt wie er gaat wonen, die doet de toewijzing, het fonds doet de toewijzing. Want wij mogen dat niet doen, wij willen dat ook helemaal niet doen, dat is helemaal niet onze taken niet. Het fonds doet de toewijzing, alleen wij hebben aangegeven als gemeente, prospectus, wat de beoogde doelgroep is en wat de inkomenstoetsingen inhouden. Dus dit hebben we bepaald en de doelgroep hebben we bepaald.

Ik: Ja..

J. Brugman: Dus daar moet het wel, de toewijzing op gebaseerd zijn. Wijken ze daarvan af, ja dan gaan we natuurlijk als aandeelhouder in dat fonds, gaan we dus wel zitten, gaan we wel boos worden.

Ik: Ja...

J. Brugman: Dat mag dus niet gebeuren, dat is niet de bedoeling. Nogmaals het moet allemaal nog blijken hoe dat in praktijk precies gaat uitpakken, maar in ieder geval 60 appartementen en 40 grondgebonden woningen gaan we ook zelf wel ervaren werkt dit voldoende. He.. Is dit afdoende om zo ook onze doelgroep te kunnen benaderen.

Ik: Ja, want dit is een heel nieuw... dit gebeurt toch niet veel vaker?

J. Brugman: Nee... Nee, kijk eigenlijk niet, dat maakt ons ook wel een beetje uniek, want het is eigenlijk ook een PPS. Een Publiek Private Samenwerking met een fonds.

Ik: Ja...

J. Brugman: En dat de gemeente dit doet, is niet een normale omstandigheid, het leuke is wel dat de Rabobank als financier, die heeft gezegd uh.. wij zouden wel graag dit project willen financieren, mits de gemeente voor 25% meedoet.

Ik: Oh.. dat heeft hij ook echt gezegd?

J. Brugman: Ja... En dat he.. dat snap ik ook wel, want de Rabobank is natuurlijk een consumentenbank, dus die vonden de maatschappelijke betekenis, om dit fonds te financieren belangrijk als de gemeente ook aandeelhouder was in dit fonds. Dus, kijk en die 25% is eigenlijk ontstaan door AFM, die heeft gezegd van de gemeente mag ook weer niet te groot worden, want dat schikt andere particulieren weer af om hun geld daarin te leggen, want ja er zit dan één grote partij en dan moet ik een beetje daarbij doen, dat is natuurlijk ook een beetje..

Ik: Ja...

J. Brugman: Dus die kwart is voor ons ook een toets, is dat voldoende om regie te houden, grip te hebben hierop etc..

Ik: Dus dat is eigenlijk, niet echt heel diep over na gedacht, dat dat echt een kwart moest zijn maar meer om te testen van...

J. Brugman: Dat is eigenlijk meer van eh... nou wat eh.. bij wat voor percentage heb je nou voldoende grip? Is dat bij 30% of bij 25%? Ja bij 51% of 49%? Maar toen zei VSN van ja, maar dan willen wij dat wel doen, maar ik denk dat dat te veel van onze particuliere investeerders af gaat schikken. He.. Stel dat jij en ik eh.. zeg joh weet je wat, wij kopen daar een aandeel in van 20.000 euro, en je ziet dat de gemeente aandeelhouder is van 45% dan denk je ja.. nou weet je wat ehm.. Ik heb bijna niks te vertellen daarin. Dus het is ook een beetje kijken wat de check en balance is van, als je te groot wordt kan het iemand afschikken, en als je te klein wordt heb je er ook weer niet veel te zoeken daarin. Dus wij vinden een kwart vinden wij gewoon een prima maat..

Ik: Ja, want je hebt die particulieren ook natuurlijk nodig voor dat geld..

J. Brugman: Ja... Absoluut.. En misschien is het juist voor de particulieren ook een zekerheid van de gemeente neemt deel, dus dat is ook een soort, ja.. solidariteit geeft dat natuurlijk ook aan, want ja als de gemeente deelneemt dan doen wij het ook wel. Dus dat geeft ook een stukje, betrouwbaarheid van dit verhaal..

Ik: Ja, een stukje zekerheid.. Ja natuurlijk wel logisch, want er werken heel veel mensen bij de gemeente en die hebben er heel lang over dat plan nagedacht (J. Brugman knikt). Want dit plan is goedgekeurd door de gemeenteraad, toch?

J. Brugman: Ja

Ik: En dat is door de meerderheid door de gemeenteraad goedgekeurd, maar waren er ook eigenlijk, was er ook heel veel tegengeluid? Of waren er ook heel veel mensen die er echt op tegen waren, of is dat niet echt....?

J. Brugman: Nou, uiteindelijk in de gemeenteraad heeft iedereen voor gestemd.

Ik: Okee

J. Brugman: Uh... Op één, er zitten 31 raadszetels, heeft er één tegen gestemd. Maar volgens mij had dat niks met dit vehicle te maken. Het had meer te maken met dat een andere partij geen kans kreeg in een heel ander gebied hier in Rijswijk. Ik heb geen idee waar dit over ging, dus uh.. je kan eigenlijk zeggen dat de raad hier unaniem achter is gaan staan.

Ik: Ja.. want de gemeente neemt nu eigenlijk ook een rol over van eventueel andere.. stakeholders zeg maar.. Denkt u dat deze nieuwe rol ook ten koste kan gaan van een andere groep? Eventueel in de toekomst als dit bijvoorbeeld vaker gebeurt, dat misschien andere eh.. ja andere groepen hier misschien een nadeel aan kunnen hebben?

J. Brugman: Wat voor groepen bedoel je exact?

Ik: Uhm.. Naja bijvoorbeeld ehm.. beleggers of bijvoorbeeld projectontwikkelaars die dat anders dan zouden doen.

J. Brugman: Ja, kijk als ik hier een jaar of 8/7 geleden aan begon. In 2013 heb ik dit ook gedaan, eh.. dan had iedereen gezegd, nou de overheid dat is helemaal niet jullie taak. Coöperaties sociale huur, en de rest is markt en de overheid eh.. moet zich daar niet mee gaan bemoeien. Je beweegt je op een gebied, waar je niet thuis hoort.

Ik: Uhum...

J. Brugman: Waarom dat nu wel gedaan is, heeft alles te maken met de maatschappelijke problematiek waar we in terecht zijn gekomen, de coöperaties kunnen in onvoldoende maten, die zijn natuurlijk heel erg afgeknepen de afgelopen 6/7 jaar, we doen natuurlijk heel naïef over, maar eigenlijk heeft de Rijksoverheid de coöperaties natuurlijk wel verschrikkelijk zitten korten eerst en vervolgens zitten vragen van ja we moeten nu ook heel veel betaalbare huurwoningen gaan bouwen. Ja, die hebben natuurlijk ook maar een beperkte financiële armslag..

Ik: Ja...

J. Brugman: En leggen hun prioriteit niet in een nieuwbouwwijk, maar meer in wijken die eh.. die ook qua sociale structuur, veel meer prioriteiten en aandacht vragen.

Ik: Ja...

J. Brugman: Ja, eh.. vanuit dat optiek gezien, en het is nu vanuit het rijk heel veel druk van zoveel mogelijk betaalbare huurwoningen komen met allerlei impuls maatregelen, ook vanuit de provincie, dat ze eigenlijk zeggen, we zijn heel erg blij dat de gemeente hier een soort motor functie in is gaan vervullen.

Ik: Ja..

J. Brugman: In de kern, als de markt dit zou doen, he.. hetzelfde, nou ook prima.

Ik: Maar dat gebeurde niet?

J. Brugman: Nu niet nee, normaal als dat over een aantal jaar wel weer gebeurt, of de coöperaties hebben weer voldoende solidariteit, emplooi, gedachte dat ze dat wel doen, nou ook prima! Het is voor ons geen doel opzicht om dat te doen he..

Ik: Nee, nee klopt

J. Brugman: He.. Ze worden niet gebouwd, dan gaan wij ze bouwen. Dat is eigenlijk de aanleiding geweest.

Ik: En wordt dan ook misschien over 15 jaar ofzo dit woonfonds, kan dat dan ook worden opgeheven?

J. Brugman: Ja, kan.

Ik: Als het dan niet meer nodig is...

J. Brugman: Als het niet meer nodig is, dan kunnen wij er zelf voor kiezen...

Ik: Om eruit te stappen?

J. Brugman: Om eruit te stappen ja, of je gaat ermee door, maar net wat je zelf kan beslissen over 10/15 jaar, het is maar net wat je wilt.

Ik: Want dan is het geld van de gemeente dan een soort van terug verdiend.

J. Brugman: Ja..

Ik: Maar dan gaan de huren wel weer omhoog, als de gemeente eruit stapt?

J. Brugman: Ja, kan. Dat hangt allemaal af van wie dan op dat moment dat dan overneemt, de zeggenschap neemt en het overneemt, en eh.. of je neemt het 100% zelf over, het is maar net wat je wilt. Kijk het is natuurlijk eh.. economie veranderd gemiddeld elke 6/7 jaar, je weet niet hoe de economische situatie is over 15 jaar. Misschien zijn er hele goedkope koopwoningen, of misschien kunnen wij dat allemaal wel betalen, dat weten we niet.

Ik: Nee..

J. Brugman: Maar voor nu.. is dat dus eh.. dus je moet het heel erg eh.. goed.. het is géén uitgesproken kerntaak van de gemeente om dit soort dingen te doen.

Ik: Nee, klopt..

J. Brugman: Laten we dat voorop stellen.. Daar hebben we heel veel juridisch onderzoek naar gedaan. Maar in het huidige maatschappelijke gewricht waar we in zitten, is het volstrekt van zelf sprekend dat de gemeente hier zijn verantwoordelijkheid in pakt. En dat hebben we nu gedaan in een vehicle van een publiek-private samenwerking.

Ik: Ja..

J. Brugman: Zo moet je het in feite ook zien.

Ik: Oke..

J. Brugman: Het kan best zijn dat als over 2 of 3 jaar, want initiatieven zijn natuurlijk daarna hier naartoe gekomen van ja, wij kunnen dit ook doen, BPD kan dit doen, de Rabobank kan dit doen, er zijn allerlei partijen die zich gemeld hebben, wij kunnen dit ook voor jullie doen, ik denk de coöperaties op termijn eerlijk gezegd, dat zij dit ook kunnen gaan doen. Die zich natuurlijk nu nog niet echt fanatiek gemeld hebben bij ons, ja die hoeven dat niet perse te doen ehh.. dat hebben we niet nodig.

Ik: Maar dan blijf je natuurlijk nog wel zelf met die dure grondprijzen zitten, toch?

J. Brugman: Naja, misschien, dat sluit ik niet uit, maar daar hoeft ik niet, dat zal heel situationeel bepalend zijn in tijd wat we gaan doen. Misschien dat we inderdaad ook weer dezelfde manier construct bedenken, om de grondwaarde zegmaar omlaag te houden zegmaar, niet te laten stijgen, in

combinatie met een construct dat we dus ook laten we zeggen via het rendement op de huurwoningen weer terugvloeit in de gemeentekas.

Ik: Ja, de gemeente moet natuurlijk ook gewoon geld hebben.. Die kan niet alleen maar investeren, dat uh..

J. Brugman: Nee...

Ik: En stel nou dat meer gemeentes misschien dit ook gaan doen? Of?

J. Brugman: Laten we zeggen, ik verwacht niet dat ineens honderden gemeenten dit gaan doen, er zijn een paar gemeenten in de regio eh.. waar we overleg mee hebben, en die echt serieus aan het onderzoeken zijn, is dit misschien wat voor ons. En met name in de regio hier in de nabijheid, Pijnacker-Nootdorp, gemeente hier in de omgeving, Ja, ik sluit het niet uit.. eerlijk gezegd, het is natuurlijk ook zo, niet alleen voor de gemeente maar ook voor VSN, of voor Dura of voor ander partijen is het ook een interessant product in de landen waar ze dit soort vragen tegenkomen, bij gemeenten met aarzeling, met wat te hoge grondwaarden en behoefte aan grip hebben en allemaal dat soort dingen.

Ik: Ja,

J. Brugman: Dat dit een formule is, dat je met elkaar ook grip houdt op de huurwoningen. Kijk, de kern is, dat zolang mogelijk vasthouden van de huurwoningen voor deze voorraad, he. En dat ze dus niet te snel aan de markt worden uitgedumpt of verkocht worden en dan de huren.. Of de verkoopprijzen, dan is het effect weer weg.

Ik: Ja, voor lange termijn, ja. En denkt u dat de beoogde groep burgers ook geholpen wordt? Want de gemeente heeft dus heel veel inspraak. Ik las ook iets over zelfbewoningsplicht onder andere..

J. Brugman: Ja.. Ja dan speelt die zelfbewoningsplicht bij huurwoningen niet zo zeer een rol, dat zit meer bij koopwoningen ook.

Ik: Ah, oke

J. Brugman: uh. Stel nou die appartementjes, die ik net aanwees daar zo.

Ik: Ja, Ja

J. Brugman: Waren twee gekocht door een belegger, nou dan denk ik ja dat kan. En vervolgens gingen ze die verhuren, ja dat was natuurlijk niet de bedoeling natuurlijk ook eh.. dus eh..

Ik: Nee..

J. Brugman: Dus op koopwoningen zit echt een zelfbewoningsplicht om te voorkomen dat er meer gespeculeerd gaat worden. En bij de huurwoningen speelt dat niet. In huurwoningen heb je überhaupt een zelfbewoningsplicht, want als je dat huurt dan moet je, dat klopt dus niet..

Ik: Ja en de gemeente bepaald dit dus ook, dus dan heeft die wel uh, dus eigenlijk kan het eigenlijk niet misschien dat de groep niet..

J. Brugman: Nee, normaal, als ik het zo kijk, kan het eigenlijk dus niet mis gaan, dan dat we de goeie doelgroep gaan bedienen.

Ik: Ja..

J. Brugman: Ja, het kan eigenlijk niet misgaan.

Ik: Nee, ja dat is positief haha

J. Brugman: Ja, ja over een jaar pas kan ik het echt toetsen...

Ik: Ja, want wanneer, wanneer zijn die woningen er, denkt u?

J. Brugman: Ja, die gaan uh.. uh.. deze worden in uh.. Januari in aanbouw genomen. En dan, dus over een jaar, dus over ruim een jaar, dan zijn die woningen, nou laten we zeggen, grotendeels al klaar. Maar dan gaan we wel alvast met de, de verhuur die gaan we dan starten. Dus over een jaar gaat pas de campagne starten voor de verhuring van de woningen. Eerder heeft natuurlijk ook geen zin ook, want je kan er natuurlijk nog niet eerder in, dus dat uh...

Ik: nee, klopt...

J. Brugman: Dus dat gaat een maand of 4/5 oplevering gaat met die verhuur van die campagne starten, dus dan weten we het echt, gaan we de goeie doelgroep bereiken?

Ik: Ja,

J. Brugman: Ja, dus kijk nogmaals, laten we eerlijk zijn he, 900 euro in de maand, 900/800, is nog best wel veel geld nog uh, nog wel, dus of we dat allemaal wel nog gaan, dat daar voldoende mensen zijn die dat allemaal kunnen betalen. Ja, dat moet ook allemaal maar blijken eerlijk gezegd uh.. uh... Maar goed, het is duurzaam, het is uh.. het is nieuwbouw, het is ja..

Ik: Ja, en heel veel vraag ook naar, dus dat wel...

J. Brugman: Ja...

Ik: Ja, dan moet het wel goedkomen... Ja ik denk eigenlijk wel dat, ja, dat we eigenlijk wel alles, dat ik eigenlijk alle vragen wel heb bijna..

J. Brugman: (lacht), ik ga je even een glaasje water geven

Ik: Haha, bedankt! Want uh.. nog even voor de duidelijkheid, hoe is de gemeente dan nu betrokken bij, zegmaar nu betrokken bij huurwoningen, maar die laten het dan helemaal over aan uh...

J. Brugman: Nee, nu zit het bij de bouwer bij wijze van spreken. He, we hebben een contract gesloten, het fonds gaat een contract sluiten met de bouwer,

Ik: Uhum

J. Brugman: De bouwer gaat uiteraard, de woningen bouwen in de opdracht van een fonds, dus wij zijn dus mede opdrachtgever van dit project.

Ik: Ja.. Het is wel een beetje gek eigenlijk, dat je dan uh, ja..

J. Brugman: Ja, eigenlijk zijn we dus een commerciële belegger en ontwikkelaar geworden als gemeente. En als je het heel zuiver bekijkt, is dat niet de kerntaak van de gemeente.

Ik: Nee, klopt ja...

J. Brugman: Dus daarom kan je misschien inderdaad voorstellen, en daar is heel veel onderzoek naar gedaan en overlegt met binnenlandse zaken, en provincie Zuid-Holland, is dit toegestaan ja of nee, wat vinden jullie hier nou eigenlijk van?

Ik: Ja..

J. Brugman: De wet is daar niet uitgesproken duidelijk over, wel in jurisprudentie en dergelijke, dus we hebben er goeie juristen naar laten kijken.

Ik: Uhum..

J. Brugman: Als je met elkaar de overtuiging deelt dat je er een maatschappelijk belang bij dient, dan is dat dus gewoon een overheidstaak. En op dit moment, de situatie waar we nu in Nederland in verkeren, wordt het enorme tekort aan midden-huurwoningen, en daarmee het maatschappelijke belang dat we hier. Voor onderwijzers is het hier echt een groot probleem.

Ik: Echt?

J. Brugman: Ja, je zou hier maar onderwijzer zijn en je kan hier geen woning vinden.

Ik: Ja, dat is echt verschrikkelijk.

J. Brugman: Ja, en als je die hier al vindt, dan is die veel te duur. Dus dan ga je toch, ja dan denk je, dan ga ik hier geen onderwijs geven dan doe ik dat wel ergens anders in het land.

Ik: Ja..

J. Brugman: Dat geldt ook voor agenten, die zijn natuurlijk allemaal nodig hier in de randstad. Maar dat geldt ook voor verpleegkundige. Dat zijn doelgroepen, die zijn maatschappelijk, die zitten allemaal in het maatschappelijke middenveld.

Ik: Dat was ook een soort van een...

J. Brugman: Ja, dat is de letterlijke tekst in de motie, als wij die dus niet kunnen huisvesten in voldoende maten voor betaalbare huur, dus voor sociale huurwoningen verdienen ze te veel.

Ik: Uhum..

J. Brugman: En die betaalbare koopwoning, ja die is verdwenen, die is hier niet meer.

Ik: Ja.. Ja.. Dus vandaar dat het ook werd goedgekeurd dat de gemeente.. de overheid..

J. Brugman: Ja, Ja je zal maar uh.. verpleegkundige zijn. Ook al ben je met zijn tweeën, al zou je een relatie hebben.

Ik: Ja..

J. Brugman: Dan moet je nog een behoorlijke, en je moet een huis zoeken hier, dan betaal je gewoon 1200/1300 euro voor een een of andere, uitgeleefde etage, ja..

Ik: Ja..

J. Brugman: Dan denk ik ja, zit ik hier nou voor te werken, ja uh.. of je pakt iets voor 800 euro in een kippenhok.

Ik: Ja, haha. Dus echt dat maatschappelijke, probleem was echt soort van..

J. Brugman: Ja.. Het is echt een maatschappelijk vraagstuk ja..

Ik: Ja..

J. Brugman: Ja.. Dat komt eigenlijk omdat de gap, tussen sociale huurwoningen en een koopwoning en huurwoning daartussen is veel en veel te groot geworden.

Ik: Ja, want, omdat er heel veel vraag naar is natuurlijk.

J. Brugman: Ja..

Ik: Ja, en dan kunnen marktpartijen het heel erg omhoog ehm.. Ja..

J. Brugman: Ja, ik ben hier gestart met koopwoningen van 200.000 euro,

Ik: Joo

J. Brugman: Zelfs met volledig zelf energie voorzienend in 2013.

Ik: Dan had ik eigenlijk hierin moeten beleggen, dan.. hahaha ja...

J. Brugman: En.. En.. dan gingen ze per vijftal weg ofzo, dat ging heel moeilijk nog.. He, om even een beeld te geven hoe 10 jaar geleden de woningmarkt in elkaar zat.

Ik: Ja, dat is echt bizar.

J. Brugman: En diezelfde woning gaat nu voor 500.000 euro

Ik: Jeetje..

J. Brugman: Maar.. De rente 10 jaar geleden was 4,5 procent, de hypotheek rente.

Ik: uhum..

J. Brugman: De hypotheek rente is nou, rond de 1,45 procent en zitten 20 jaar vast.

Ik: Ja dat is hoger, Ja..

J. Brugman: Dus met andere woorden, dan zit ik nou lekker goedkoop en over 20 jaar, ja dan, ja dat zien we dan wel.

Ik: Hahah, ja precies dat zie je dan wel.

J. Brugman: Ja, ja

Ik: Ja ik heb echt een veel duidelijker beeld over..

J. Brugman: Ja? Ja zal ik nog wat te drinken voor je halen?

Ik: Ja, lekker.

J. Brugman: Koffie, Chocola, Thee?

Ik: Uhhm, ja chocolademelk dat uh. Ja lekker!

Appendix 2: Interview R. Siersma

(Ik vertel eerst een korte introductie over wie ik ben en waar ik mijn onderzoek over ga doen)... En dan wou ik onderzoeken of dat wel, naja wat voor dilemma's dat eventueel kan oplopen en hoe ze dat willen aanpakken dat ze ook, het ook een beetje kunnen verantwoorden. Van ja, tot hoever mogen ze daadwerkelijk bepalen wie er gaat wonen en, en wat voor invloed heeft de gemeente er eigenlijk op.

R. Siersma: Ja, dat zijn allemaal goeie vragen, maar daar kom ik straks zelf nog wel op, die hebben we ook allemaal voor onszelf moeten beantwoorden.

Ik: Ja...

R. Siersma: Maar daar kom ik zo wel op...

Ik: Klopt, maar daarom dacht ik, vond ik het wel interessant om met mensen te praten die er ook echt bij betrokken zijn en om dan te vragen van ja, hoe gaat dat eigenlijk? Hoe zijn jullie op dit idee gekomen? En ja hoe gaat het een beetje in zijn werk? Hoe willen ze dat uhm.. een beetje aanpakken, en is dit een optie voor meer gemeentes? Denk je dat meer gemeentes dit gaan doen en uhm..

R. Siersma: Ja, naja ik denk dat je J. Brugman wel enthousiast hebt gekregen hiervoor want die uhm.. die is natuurlijk de directeur van het programma van Rijswijk buiten, en dat is het programma bureau wat de grondexploitatie Rijswijk buiten doet. Maar die weet ook heel veel van de voorgeschiedenis van uhm... de vraag binnen de gemeente van: ' Moeten we niet zelf iets doen aan het tekort aan midden huur woningen.

Ik: Ja...

R. Siersma: Dus die hele voorgeschiedenis, en ook over hoe het proces de afgelopen tijd is verlopen daar weet J. Brugman veel van en ik denk dat, na het proces van de afgelopen tijd, daarover weet ik ook wel veel, maar uhm... met name van de techniek hé uhm.. dus financieel-juridisch, daarover kan ik veel... kan ik wat aan toevoegen aan wat je van J. Brugman hebt gehoord.

Ik: Ja, dat dacht ik ook, wel interessant om een beetje een andere kijk natuurlijk. Want je hebt een hele andere functie uhm... En dan wou ik ook graag weten van uhm.. Nou eerst wou ik ook graag weten van uhm.. Nou, wie ben jij en wat uhm.. Je bent planeconoom hoorde ik? Wat uh.. wat houdt dat eigenlijk in, in de gemeente, wat voor rol uh.. heb je eigenlijk?

R. Siersma: Nou ik heb.. Uhm... laat ik zo beginnen, ik ehm... ik heb zoals uh... net zoals Jitze die, naja Jitze werkt technisch gezien ook niet bij Stadkwadraat he uhm... die is geassocieerd he, die heeft daar gewerkt, maar nu is hij uhm... zzp'er met het label Stadkwadraat zal ik maar zeggen. Maar Jitze wordt ingehuurd door de gemeente om uhm.. Als planeconoom binnen de, binnen het programma bureau, dat geldt voor mij ook. Dus ik werk bij, in mijn geval bij Twynstra Gudde in Amersfoort, bij een adviesbureau en ik wordt door de gemeente ingehuurd om binnen het programma bureau de functie van planeconoom in te vullen uhm... Naja, en van Jitze denk ik dat je weet wat planeconomen doen, die zijn ja, binnen de grondexploitatie hé. De grondexploitatie dat is wat de gemeente hier doet, dus de gemeente heeft gronden gekocht in het gebied wat nu Rijswijk buiten is. Dat waren toen uhm.. was toen voor een belangrijk deel een glastuinbouw gebied. De gemeente heeft dat allemaal gekocht, heeft alles wat er stond gesloopt, de bodem uhm... gesaneerd waar nodig. En uhm... als je dan vervolgens het hele gebied bouwrijp maakt en je legt de wegen aan, dan kun je... dan heb je... een woningbouwgebied, als je de bestemming natuurlijk ook hebt uhm... hebt verankerd. Dan heb je een woningbouwgebied waar je kavels kunt verkopen, en dat is eigenlijk een, de scope van een grondexploitatie. Dus alle handelingen van aankoop van grond tot verkoop van kavels. En.. die grondexploitatie, die vertaalt je financieel in een Excel sheet om het plat te zeggen.

Ik: Ja, die heb ik ook al gezien...

R. Siersma: Als je die goed bijhoudt, uhm... en dus de dagelijkse en jaarlijkse sturing op die grondexploitatie, dat is wat planeconomen doen. Dus het zijn mensen met een financiële bril, die

bewaken en plannen wat zo een grondexploitatie op al die kosten en opbrengsten posten, wat dat moet gaan kosten.

Ik: Ja...

R. Siersma: Dat is wat Jitze doet in Rijswijk Buiten, en dan ga ik heel kort door de bocht. En uhm... René ook in Rijswijk buiten, dat is een andere planeconoom en uhm... Ja ik ben, technisch gezien, ben ik ook planeconoom, maar ik hou me in Rijswijk Buiten wat minder direct met de grondexploitatie bezig, dat doen Jitze en René vooral.

Ik: Oke...

R. Siersma: Uhm... Ik hou me meer in algemene zin met financiële dossiers bezig, en uhm... dit woonfonds dat was er een van, dus daarom praat ik nu met jouw, en jij met mij..

Ik: Ja, want uhm... want ben je ook onderdeel, want dat woonfonds dat is er nog niet, toch? Als ik dat goed heb begrepen, dat wordt nog opgericht? Of is dat al uhm...

R. Siersma: Nee, nou ja... dat is wat er nu gaande is, dus daar kunnen we het zo meteen wel iets dieper induiken, maar we zitten nu in het proces tussen het moment dat de raad van Rijswijk heeft besloten om te gaan participeren in dat fonds, hé, en dat moment dat het fonds ook daadwerkelijk bijvoorbeeld wordt opgericht en begint met het bouwen van huizen, dus we zitten nu in de voorbereiding van het fonds en wat het precies inhoudt daar kan ik je zo wel iets meer over vertellen...

Ik: Ja, want de raad, is dat dan de gemeenteraad?

R. Siersma: Ja...

Ik: Ja, want die heeft, want even kijken als ik het goed begrepen heb, want vanuit het rijk kwam er een uhm... even kijken hoor... uhm.. hoe is dat ook al weer bij jullie terecht gekomen? Dat uhm.. Er was een heel groot tekort aan midden huurwoningen, en toen hebben, heeft de gemeente raad heeft dan dat plan opgezet, toch? Vanuit welk hoek kwam uhm...

R. Siersma: Het initiatief bedoel je?

Ik: Ja...

R. Siersma: Nou, de, dat is voor mijn tijd, want wat ik niet heb verteld. Ik werk sinds begin 2020 werk ik voor het programmabureau, dus het hele dossier heeft ook een historie waar ik niet bij ben geweest. Maar volgens mij, de constatering dat er te weinig midden huurwoningen waren in Rijswijk en dat het een probleem was in de woningmarkt, dat is al zo van 2013/2014, en toen zijn er ook al de eerste, dat klinkt een beetje oneerbiedig maar zo bedoel ik het niet, proefballonnen geweest, van wat kunnen we, wat zouden we daarmee kunnen doen. Daar zijn, dat is vervolgens niet uhm.. in praktische zin invulling aan gegeven, maar het probleem ging niet weg. En in eind 2019 is er vanuit de gemeenteraad een motie opgesteld en ook aangenomen, die platgezegd er op neer kwam van ja, onderzoek nou hoe we als gemeente zelf iets kunnen doen om dat te kort aan midden huurwoningen op te lossen. Volgens mij stonden daarin de woorden: 'zelfbouwen en exploiteren'.

Ik: Dat was echt iets uhm... van de gemeente Rijswijk waar dat probleem lag? Dat is niet....

R. Siersma: Ja... echt juist in Rijswijk zeg maar...

Ik: Dat was niet echt in andere gemeentes?

R. Siersma: Ja, dat is toen, het is, de Rijswijkse gemeenteraad die ook de... uhm.. in 2019 die motie heeft aangenomen en het bestuur van de gemeente. Dus uhm... het college heeft opgedragen, om te onderzoeken hoe de gemeente Rijswijk zelf iets kan doen om dat probleem in de Rijswijkse woningmarkt op te lossen.

Ik: Ja....

R. Siersma: En... uhm.. Die opdracht vanuit de raad om dat te gaan onderzoeken, daar is uiteindelijk vanuit het programmabureau, uhm... Rijswijk buiten is daar invulling aan gegeven. Uiteindelijk zijn we als programmabureau, een onderdeel van de gemeentelijke organisatie.

Ik: Ja...

R. Siersma: Waar we bezig zijn met uhm... het produceren van kavels, dat kun je hier een beetje zien (wijst naar achtergrond), waarop die uhm... waarop heel veel woningen komen. En de... uh.. het feit dat

de gemeente zelf heel veel grond in eigendom heeft, dat is een voordeel gegeven het feit dat je eigenlijk wilt dat er meer midden huurwoningen komen.

Ik: Ja, want dan hoeft je niet eerst die stukken op te kopen en dan uhm...

R. Siersma: Nee, naja kijk als je wilt dat er woningen ergens komen van een bepaald soort, dan helpt het als je zelf grond hebt waarop je, waarop die woningen kunnen worden gebouwd, dat is vrij logisch.

Ik: Ja....

R. Siersma: Uhm... Dus wat hebben we gedaan, vanaf begin 2020 is dat onderzoek uitgevoerd waar de raad om heeft gevraagd, namelijk hoe kun je nou als gemeente zelf op een actieve manier ervoor zorgen dat er meer midden huurwoningen komen.

Ik: Ja....

R. Siersma: Dat hebben we gedaan, en daarbij in het onderzoek hebben wij ook betrokken, de meest voor de hand liggende manieren om ervoor te zorgen dat er midden huurwoningen komen, dat is, uhm... langs de weg van de, wat je noemt, hé als ik termen gebruik ofzo waarvan je denkt, ho ho niet zo snel, dan moet je het zeggen, maar... uhm... De weg van de institutionele beleggers, dus.. dat zou betekenen, vanuit de grondexploitatie gewoon grond verkopen aan partijen die uhm... die daar... de institutionele beleggers die daar woningen op bouwen en die dat daar gaan verhuren. Dus dan heb je het over partijen als, Bouw invest en Vesteda en uhm.. noem ze allemaal maar op hé, dat zijn partijen die huurwoningen bouwen en die verhuren. Dus die kun je, we zouden aan hun grond kunnen verkopen en zij bouwen dan die woningen. Dat is de meest voor de hand liggende manier, en zij zijn in principe ook op de wereld om huurwoningen te maken, alleen uhm.. wat je vaak hoort in het nieuws nu, dat is ook wel aan de hand, dat die huren best wel heel hoog zijn al tegenwoordig, hé.. En dat ze ook wel snel stijgen, en.... Dus dat is... en.. er worden dan relatief, voor de grond lage prijzen uhm.. betaald. Dus dit is voor de gemeente niet perse een aantrekkelijke manier, als wij zien dat het maatschappelijke probleem is, dat juist, dat er te weinig woningen zijn, maar dat ook de huren te hoog zijn.

Ik: Ja...

R. Siersma: Nou goed, dat was optie één, optie twee is dat je de corporatie vraagt, die zijn in principe op de wereld om sociale huur woningen te maken maar die mogen ook midden huurwoningen maken, dus iets duurdere woningen, maar wel binnen grenzen, daar hangen allemaal voorwaarden aan.

Ik: Ja, want ik hoorde juist ook dat die corporaties heel erg beperkt zijn door de afgelopen jaren, dat ze juist echt inderdaad hun focus moeten leggen op sociale huurwoningen, maar dat..

R. Siersma: Ja...

Ik: Maar dan hebben ze eigenlijk een beetje, uhm.. hun eigen glas in geslagen van ja, wie moet dan die midden huur doen? Dus ja, eigenlijk, het is natuurlijk best wel een logische stap dat de gemeente dan toch weer meer, een actievere rol moet gaan spelen.

R. Siersma: Nou ja, uiteindelijk als het midden huur vraagstuk, dan zou je kunnen zeggen dat de institutionele beleggers en corporaties, dat zijn de meest voor de hand liggende manieren, de meest voor de hand liggende partijen om daar invulling aan te geven.

Ik: Ja...

R. Siersma: En... die institutionele beleggers die willen dat ook wel, ook wel in Rijswijk buiten, alleen tegen voorwaarden die voor de gemeente wat minder aantrekkelijk zijn. Dus, uhm... dan is de grondprijs wat lager, en dan hebben wij als gemeente eigenlijk niet zoveel grip op de huurprijs die uiteindelijk wordt gerekend voor de woningen, en hoelang die huurprijs ook naja, hoelang die ontwikkeling van die prijs ook gematigd blijft... Daar hebben wij niet zoveel over, daar hebben wij niet zoveel grip op..

Ik: Nee....

R. Siersma: Dus dat is een nadeel, voor die corporaties geldt dat die onder voorwaarde wel mogen bouwen, midden huurwoningen. Maar dat de specifieke corporaties die dat in Rijswijk zouden kunnen en mogen doen, die hebben een andere focus, die zeggen van ja, wij hebben al sociale huurwoningen

in de stad, her en der hoort daar ook wel de problematiek bij van sociale huurwijken. Dus als we ergens huurwoningen wat duurdere toevoegen, dan doen wij dat het liefste op die plekken om de hele zaak een upswing te geven.

Ik: Ja, ja, ja...

R. Siersma: Dus die, in dit geval stonden die niet zo te springen om sociale huur woningen echt te gaan toevoegen in de nieuwbouw wijk die je hier achter mij ziet... Focus op de bestaande stad! Uhm... dus wat wij in het onderzoek, kom ik daar weer op terug, waar de raad om heeft gevraagd, hebben we gekeken, de mogelijkheid institutionele beleggers, de mogelijkheid corporaties, en geconstateerd dat dat eigenlijk niet heel uhm.. aantrekkelijke wegen zijn, of haalbare wegen, en dan hebben wij vooral ook andere dingen onderzocht.. Uh.. Dus voornamelijk, wat kan de gemeente dan zelf doen? Nou, de gemeente die kan ook zelf woningen gaan bouwen en verhuren, in het verleden hadden heel veel gemeenten, die hadden een woonbedrijf, van waaruit ze dat deden. Het uhm... het voordeel dan is dat je volledige grip en controle hebt, want je doet dat allemaal zelf, en het nadeel is, dat je het (lacht) allemaal zelf moet doen. Dus je moet dan op het stadhuis, moet je mensen hebben zitten, die als er bij iemand een cv-ketel kapot gaat, nou die heb je tegenwoordig amper nog, maar... Of zo bouw je ze niet meer.. Maar, als er bij iemand iets kapot gaat, uhm.. dan moet je daar een onderhoudsmonteur op af sturen en uhm... Dus dan heb je binnen het gemeentelijke apparaat, dan heb je gewoon allerlei mensen nodig, die zich daarmee gaan bezig houden. Kennis en kunde in huis hebben of halen. Nou dat wilde de gemeente niet, dus dat gaan we ook niet doen.

Ik: Maar, mag de gemeente dat wel doen? Want dat is ook, uhm... Ja de gemeente is toch ook beperkt in tot hoeverre die dan uhm... want het is nu echt een publieke organisatie, en dan... is het toch meer.. een beetje privaat gericht, mag dat? Zou dat wel mogen dan eventueel? Als de gemeente dus echt volledig uhm... macht zou hebben over die woningen?

R. Siersma: Het mag wel, maar je hebt binnen de kaders van de regelgeving die daarvoor geldt, en dat is, die is natuurlijk voor gemeenten, voor publieke partijen, veel uhm... strikter dan voor een commerciële partij.. Uhm... Maar de gemeente, voorop gesteld, de gemeente mag dit binnen de wettelijke kaders, de gemeente mag best uhm... huurwoningen open en verhuren, maar dan wel.. binnen de regels die daarvoor gelden, de wettelijke regels... Uhm.. Maar het vergt dus vooral, dat je als gemeente zelf ook die kennis en kunde in huis moet hebben om dat te doen, om die woningen te exploiteren.

Ik: Ja....

R. Siersma: Nou dat heeft de gemeente niet, en die wil ook die kennis en kunde niet in huis halen. Die heeft gezegd, we willen zorgen dat ze er komen, maar de hele zaak vooral op afstand houden.

Ik: Ja, die heeft natuurlijk ook hele andere dingen te doen, want het is niet te taak van de gemeente om dat te doen natuurlijk. Daar heb je ook gespecialiseerde mensen voor, dus dan, ja..

R. Siersma: Naja, om op, ik had het net over die wettelijke kaders, of dit de taak van de gemeente is, dat is dus een van de belangrijke vragen hé. Want de gemeente moet onder andere voldoen aan de wet Fido heet dat, de wet financiering decentrale overheden. En daarin ligt onder andere vast dat de gemeente haar financiële middelen alleen mag inzetten voor publieke doelen. Dus, als de gemeente zou zeggen: 'we willen wel zelf die woningen gaan aankopen en exploiteren en na zoveel jaar weer verkopen', dan moet je wel uhm.. dan moet dat passen binnen de kaders van die wet Fido, is dit een publieke taak van de gemeente en dat is natuurlijk hot, want als je het een aantal jaren geleden had gevraagd, dan iedereen geroepen: 'Nee, dat is een taak van de markt, daar zijn marktpartijen voor, daar moet je als gemeente je vingers niet aan branden'.

Ik: Klopt...

R. Siersma: En op dit moment is het teneur, en dat is dus ook een onderdeel van onze onderbouwing geweest, op dit moment is het teneur, nou... het probleem op de markt is zo groot, van die midden huurwoningen, er zijn natuurlijk marktpartijen voor die uh.. naja die hiervoor op de wereld zijn, en toch bestaat het probleem nog. En het is een maatschappelijk probleem, uhm... dus misschien is het wel een

publieke taak, kijk een maatschappelijk probleem oplossen dat is per definitie zou je kunnen zeggen een publieke taak. Dus is er iets voor te zeggen om hier als gemeente zelf iets in te gaan doen, en dat zou kunnen zijn dat de gemeente dat helemaal zelf gaan doen, dat is eigenlijk de derde smaak die ik net omschreef. Corporaties of institutionele beleggers of als gemeente helemaal zelf woningen aankopen en exploiteren, maar dit wil de gemeente niet. Tenminste niet op die manier. En wat er daarom ook nadrukkelijk in dat onderzoek is betrokken, kan de gemeente niet gezamenlijk met andere partijen, daar komt het eigenlijk op neer, gezamenlijk met andere partijen woningen aankopen en exploiteren. En dat is waar het nu naar toe gaat, dat is dat woonfonds.

Ik: Ja, ja inderdaad. En uhm.. kunt u mij nog wat vertellen over dat woonfonds?

R. Siersma: Ja, naja heel veel, uhm.. het hangt er ook een beetje vanaf de richting die je, wat jij interessant vind, of wat voor jou nuttig is, maar dan laat ik het ook aan jou over om mij gewoon in de rede te vallen. Anders dan blijf ik kletsen, dat kan ik goed. Uhm.. dus intrepeer mij als je iets meer wilt weten of als je denkt dit vind ik nou niet interessant...

Ik: Ja...

R. Siersma: Of het is niet nodig... Kijk de.. Wat voor de gemeente aantrekkelijk is, is om ervoor te zorgen dat de huurwoningen er wel komen, daar is alles om begonnen, tegen aantrekkelijke voorwaarden. Dat wil zeggen, een goeie fond prijs, lage huren, en huurmatiging, dus een lage huurstijging in de loop der jaren. Maar toch op zo een manier dat de gemeente zelf niet alles hoeft te doen, want uhm.. daarvoor heeft zij op dit moment de kennis en kunde niet in huis, en dat gaan we ook niet opbouwen. Dus je wilt dit allemaal op afstand zetten, en de manier waar we nu op uit komen, dat is een woonfonds, en een fonds is niks anders dan een verzameling huurwoningen, dat zijn eh... 100 zoals je zelf al zei, 100 huurwoningen, die worden uhm.. die gaan in een mandje, en dat mandje van huurwoningen dat wordt uhm.. die exploitatie vind plaats door een professionele fondsbeheerder, he dus daar zijn ook partijen voor op de wereld, daar hebben wij hier ook uh... contact mee gekregen, die zijn samen ook bij dat onderzoek betrokken geweest. Maar er komt dus een fondsbeheerder, en die richt een fonds op, daar gaan 100 woningen in, en uhm.. dat fonds dat helpt die woningen aan te kopen en te exploiteren, dat moet bijeen worden gebracht door een aantal investeerders, en de gemeente is daar één van.

Ik: Ja, en ik was vooral heel benieuwd van wat haalt de gemeente er uit? De gemeente, uhm.. nou financieel zegmaar, want die leidt dan wel verlies, toch?

R. Siersma: Nee, als het goed is.. Als het tegen zit, dan moet het heel erg tegen zitten. Wat er gebeurt, is uhm.. Kijk, de meest logische variant voor die midden huurwoning ontwikkeling zou zijn geweest, gewoon een partij zoeken die woningen bouwt, exploiteert en weer verkoopt. Hé.. Dus de bouw invest, de verstedea's, dat is een rendabele activiteit. Je koopt woningen, je verhuurt ze gedurende zoveel jaar en daarna verkoop je ze weer. Per saldo zit daar een rendement in, dat is winstgevend.

Ik: Ja, en daardoor, dat doen al die marktpartijen, toch?

R. Siersma: Ja, en wat de vorm die wij nu hebben, is in essentie hetzelfde, alleen op het feit na dat het niet één partij is die dat doet, maar een aantal partijen samen. Dus de gemeente, met een aantal andere partijen samen, die gaan woningen kopen, exploiteren en weer verkopen. En per saldo is dat een winstgevende uh.. activiteit.

Ik: Ja, want ik..

R. Siersma: Ja je moet aan de voorkant proberen natuurlijk wel een hoop geld neer te leggen, dat is.. misschien wat jij bedoelt.

Ik: Ik had ook, inderdaad met J. Brugman gepraat, en die zei dat uh.. door dit de gemeente ook uhm.. de grond voor goedkoper kan verkopen. Omdat die daar dus ook zelf rendement uit haalt, zegmaar.. Als ik het goed heb..

R. Siersma: Nou... Zoals je het nu zegt lopen er misschien een paar dingen door elkaar, de gemeente uhm... Kijk waar we het nu over hebben, dat woonfonds, dat is het feit, dat is het spelletje waarin je woningen bouwt en verhuurd en na een x aantal jaar, want je wilt ze niet een eeuw in eigendom houden, verkoop je ze weer. Dat is wat het woonfonds doet. Uhm.. Dus.. Je moet het zo, laat ik het

maar zo platslaan, wat het woonfonds straks gaat doen, dat is 100 woningen kopen voor 3 ton per stuk, dat is dus 30 miljoen. En gedurende.. zeg 15 jaar gaan die woningen worden geëxploiteerd, dan gaat het woonfonds huren ontvangen, maar ook de kosten maken voor het onderhoud van die woningen en weet ik het wat allemaal. En na 15 jaar worden die woningen verkocht tegen een prijs die wij niet kennen, we kennen de marktontwikkeling voor de komende jaren niet, maar het zal vast iets anders zijn dan die 3 ton, die we er nu aan de voorkant voor moeten betalen.

Ik: Ja... Het wordt natuurlijk wel meer waard...

R. Siersma: Dat zou je denken, maar de vraag is durf je het aan om uhm.. ervan uit te gaan dat over 15 jaar die woningen x procent meer waard zijn. Want uiteindelijk is een fonds, is een beleggingsvehicle, de gemeente gaat uhm.. een deel van die 30 miljoen gaat de gemeente inleggen. Uhm... En een ander deel moet door andere beleggers worden gevonden, dus die fondsbeheerder, die professionele partij, die dat fonds gaat beheren, die heeft nu met de gemeente heeft die één belegger gevonden die een kwart van alle aandelen neemt, maar die andere driekwart, die moet van iemand anders komen he... Dus dat kunnen vermogende mensen zijn, die gewoon geld willen beleggen, het kan van alles wezen. Dus als jij bij wijze van spreken ergens 25.000 euro hebt liggen, dan kun je één aandeel kopen in het woonfonds, jij ook ik ook. Dat gaan we niet doen, maar.. hahah dat kan.

Ik: Ja...

R. Siersma: Dus uhm.. het woonfonds gaat over woningen kopen, verhuren en na zoveel jaar weer verkopen, en daar zit een rendement in. Dus als die woningen aan de voorkant moeten worden verkocht voor 30 miljoen, dan moeten de partijen met elkaar moeten 30 miljoen neerleggen, kopen ze woningen. Dan gaan ze uit 15 jaar exploitatie gaan ze een, komt er een positieve kasstroom elk jaar, en aan het eind van die 15 jaar verkoop je ze weer, en als je alles op een hoop gooit, dan hebben ze per saldo geld verdiend.

Ik: Want het is ook de bedoeling dat eigenlijk over 15 jaar dat het woonfonds wordt opgeheven, of?..

R. Siersma: In principe wel..

Ik: Ja maar dan worden die woningen dus verkocht, maar dan uhm.. kan je dus niet meer garanderen dat het voor midden huurwoningen uhm.. Dan kan de prijs ook uhm.. toch veel omhoog gaan? Als de marktpartij of zo een belegger dat koopt?

R. Siersma: Nou... Dat is een goeie vraag, want uhm als die woningen na 15 jaar worden verkocht aan een belegger, dan zou je zeggen dan bepaalt die de huurprijs en dan gaan ze alsnog zo hoog..

Ik: Ja.. Heeft dat dan nog wel effect inderdaad...

R. Siersma: Maar, die belegger, die... als jij een huurder bent van een woning, en misschien ben jij dat wel. Dan is jouw... dan ben je... dan geldt daar de wet op de huurbescherming en die is best wel sterk. Dat betekent dat als iemand komt wonen in een huurwoning van het woonfonds, uhm.. en het woonfonds zegt na 15 jaar ik verkoop het aan een belegger, maar jij als huurder blijft zitten, dan mag die belegger niet zomaar van de een op de andere dag jouw huur verhogen, want jij hebt een huurcontract. Waar instaat wat jou huur is en hoeveel die per jaar omhoog mag. Dus dat zal die koper van die woning, die zal dat moeten respecteren.

Ik: Okee, dus zo hou je nog wel een beetje grip erop, maar dat is natuurlijk wel... het gaat dan wel meer omhoog, zeg maar de huurprijs... Dan dat de gemeente..

R. Siersma: De exacte uitwerking uhm.. Nou laat ik het zo zeggen, als jij een huurder bent van die woonfonds woningen, dan gaat jouw huur niet omhoog op het moment dat het woonfonds besluit die woning te gaan verkopen aan een ander.

Ik: Ja...

R. Siersma: Want jij hebt een huurcontract, en daar staat in wat de huurprijs is en hoeveel die per jaar omhoog mag. Uhm.. Dat heeft een koper van die woning te respecteren.

Ik: Ja.. Ja dat heb ik zelf ook meegemaakt inderdaad, dat mijn huur ook niet omhoog mocht toen we een andere eigenaar kregen. Vond ik ook wel heel fijn haha. Maar uhm... Ik vroeg mij nog een beetje af,

want in het begin, die grond is nu eigenaar van de gemeente, en die verkoopt het dan aan dat woonfonds, waar de gemeente zelf ook aandeel in heeft.

R. Siersma: Ja, naja daar zit nog een stap tussen eigenlijk, want wat je achter mij ziet is de grond die verkocht wordt bij wijze van spreken. De gemeente verkoopt de grond aan een projectontwikkelaar, die bouwt het huis, en die projectontwikkelaar die verkoopt het huis aan het fonds.

Ik: Oke, dus dat is dat tussenstapje..

R. Siersma: Ik legde net uit dat woonfonds dat koopt 100 woningen voor 3 ton per stuk. Die woningen kopen ze van een projectontwikkelaar. En die ontwikkelaar die koopt de grond van de gemeente aan de voorkant. Dus wij gaan als gemeente, vanuit de grondexploitatie Rijswijk Buiten verkopen wij de grond aan een projectontwikkelaar, die bouwt er een huis op, en dat huis dat verkoopt hij aan een woonfonds.

Ik: Ja...

R. Siersma: Waar we als gemeente vervolgens zelf weer een belang in hebben. Maar nu komt misschien jouw vraag wel, want die gaat daar misschien wel over, jij wilde net iets vragen dacht ik...

Ik: Uhm... Ja... Want ik, nou volgens mij had ik dat uit het vorige interview, want uhm.. dat had ik volgens mij meegekregen, dat uhm.. als de gemeente de grond verkoopt aan een uhm.. institutionele belegger, dan is die grondprijs veel meer en die kan volgens mij voor nu, omdat ze dan zelf ook een aandeel in dat woonfonds hebben, kunnen ze de grondprijs iets omlaag doen, toch?

R. Siersma: Andersom, als wij als gemeente grond verkopen aan een institutionele belegger, die daar een huurwoning op wilt hebben, dan levert het ons minder op dan wanneer we nu de grond verkopen aan een ontwikkelaar die uiteindelijk de woning verkoopt aan het woonfonds. Dus het eindresultaat is uiteindelijk een huurwoning, maar, in het geval van het woonfonds, krijgen wij als gemeente meer voor de grond dan wanneer wij het, dan wanneer uiteindelijk een institutionele belegger die huurwoning bouwt en verhuurt.

Ik: Dus eigenlijk maakt de gemeente hierbij ook winst, soort van?

R. Siersma: Haha, ja zo zou ik het niet noemen, maar het is.. Ik zou zeggen, de gemeente uhm.. Deze constructie is voor de gemeente aantrekkelijker dan grond verkopen aan een institutionele belegger, omdat punt één we meer voor de grond krijgen, en punt twee hebben we meer zekerheid dat uhm.. dat de huurvoorwaarden voor die woningen straks aantrekkelijk zijn.

Ik: Ja, ja meer grip ook...

R. Siersma: Dus het is, het zijn eigenlijk twee zaken...

Ik: En waarom denk je eigenlijk dat uhm.. andere gemeentes dit niet al veel eerder hebben gedaan? Want Rijswijk is de eerste zeg maar, maar het probleem speelt vast ook wel bij andere gemeentes..

R. Siersma: Ja... Zeker weten..

Ik: En Uhm.. ja hoe denk je eigenlijk dat uhm...

R. Siersma: Het heeft er denk ik voor een belangrijk deel mee te maken, dat dit iets is wat de gemeente strikt genomen wel mag, maar wat niet tot het traditionele takenpakket van de gemeente behoort, of in elk geval al een hele tijd niet meer. Want die gemeentelijke woonbedrijven die vroeger wel bestonden, die zijn er bijna niet meer. Dit is niet iets wat de gemeente vaak doen of wat dicht bij hun takenpakket ligt, dus ze zullen het niet snel automatisch denken van dit gaan wij doen. Als je het idee wel hebt om het te gaan doen, dan moet je, en dat hebben wij het afgelopen jaar gedaan, dan moet je een hele hoop zaken uitzoeken, met name juridische zaken, voordat je met voldoende zekerheid kunt zeggen dat je... dat het ook mag. Dus wij hebben zeker op vijf verschillende soorten wetgeving, hebben wij deze uhm.. constructie die we nu gaan uitvoeren, hebben we tegen het licht gehouden om voor onszelf er zeker van te zijn dat we straks niet, uhm.. op de vingers worden getikt.

Ik: Ja...

R. Siersma: Uhm... Dus het is niet uhm... het is niet heel erg voor de hand liggend, wat voor de gemeente om dit te doen. En dat is denk ik de rede waarom uhm... waarom wij de eerste zijn.. Het is wel zo, dat... even kijken... Uiteindelijk heeft... het initiatief... de raad, heeft in December 2019 gezegd:

'Ga uitzoeken wat wij zelf kunnen doen'. Wij zijn in Juni dit jaar, hé dus eigenlijk anderhalf jaar later pas, zijn wij terug gegaan naar de raad en hebben wij gezegd, we hebben hun in de tussentijd wel op de hoogte gehouden maar.. Uhm.. Wij hebben in Juni van dit jaar, zijn wij naar de raad gegaan en hebben wij gezegd van kijk, we hebben het allemaal uitgezocht, we hebben jullie op de hoogte gehouden, dit is de hele lijst van dingen die je zou kunnen doen met voor en nadelen. En uiteindelijk is ons voorstel, het woonfonds wat wij dus nu gaan doen.

Ik: Ja...

R. Siersma: Uhm... Naja, daar heeft anderhalf jaar tussen gezeten, en wij leggen uiteindelijk de raad een keuze voor. Dit is wat je kunt doen. En de raad heeft in overweldigende meerderheid heeft voorgestemd en dat is waarom dit nu gaat gebeuren. Dat was dus in Juni, maar al ver voor die tijd kwam dit hele onderzoek, nog voor het besluit om het te gaan doen, maar het onderzoek daarna kwam in de landelijke pers...

Ik: Oh..

R. Siersma: En uhm... Dat heeft ook geleid dat heel veel gemeenten die contact met ons zochten van wat doe je nou precies, en misschien is het ook wel wat voor ons.

Ik: Ja, ja, ja..

R. Siersma: Wij hebben ook het rijk, dus ministerie van binnenlandse zaken, en ook de provincie heel nauw betrokken gehouden, omdat die nou zeg 10 jaar geleden als hogere overheden nog heel erg op de lijn zaten, gemeente je moet dit niet doen, dit is niet je taak. En die hogere overheden die kunnen ons natuurlijk wel uhm.. die hebben wel invloed op wat gemeenten uiteindelijk doen. Uhm.. Dus die hebben wij betrokken gehouden en.. en.. uiteindelijk hebben we de raad goed op de hoogte gehouden van welke kant het op gaat, en dit is het dan.

Ik: Ja, want.. zijn er ook dingen waar jullie een beetje tegen aan liepen, wat uhm.. wat bijvoorbeeld een beetje stroef verliep, of waar uhm.. wat je in eerste instantie niet echt dacht dat het uh...

R. Siersma: Nou... ik.. dat weet ik niet, misschien heb ik mij er nog wel over verbaasd uiteindelijk over hoeveel wet en regelgeving in dit hé, gegeven plan om als gemeente te gaan participeren in zo een woonfonds, in zo een beleggingsfonds...

Ik: Uhm...

R. Siersma: Heb ik me er misschien over verbaasd over, hoeveel verschillende soorten wet en regelgeving er dus zijn waar aan je moet voldoen. Hé.. de meest in het oog springende voor heel veel mensen denk ik zijn dat je aan de aanbestedingsregels moet voldoen. Dat je geen staatssteun mag verlenen, maar dat is nog niet alles. Je hebt ook de uh... de wet op de... de mededingingswet, je hebt de wet Fido waar ik het net over had... En je hebt ook de huisvestingswet, want je kan als gemeente, het publiekrecht... wat we nu als gemeente gaan doen, dat is allemaal privaatrechtelijk terrein.. Maar wat je als gemeente publiekrechtelijk kunt, daar.. dat weten we wel... daar zijn wij niet aan voorbij gegaan. Dat is dat je als gemeente kun je zelf in een huisvestingsverordening, daar kun je neerleggen waar jij sociale huurwoningen wilt hebben, hoeveel, en waar, aan welke voorwaarden je allemaal moet voldoen, en je kan als gemeente sinds enige jaren ook voor midden huur kun je ook publiekrechtelijk regelen waar, hoeveel, en op welke manier. Uhm.. Het punt is alleen, dat als je, en nu kom ik ook bij een van de vragen die je helemaal aan het begin stelde, uhm.. als je als gemeente dat toewijzen en dat regelen van die midden huur niet in de huisvestingsverordening, dus publiekrechtelijk regelt... Je mag het niet privaatrechtelijk, juist omdat je het publiekrechtelijk kunt. In de gemeente Rijswijk, in de huisvestingsverordening, was dat niet zo, is dat niet zo.

Ik: Dus vandaar dat dat ook privaatrechtelijk mocht? Omdat het niet publiekrechtelijk kon.

R. Siersma: Nee, nee het is andersom. Je kunt het publiekrechtelijk regelen als gemeente, in je huisvestingsverordening, maar dan moet je dat wel doen... En omdat je het publiekrechtelijk kunt regelen, mag je het privaatrechtelijk niet doen... Uhm.. maarja, in de huisvestingsverordening van de gemeente Rijswijk stond dat niet, dus we hadden als gemeente geen uhm.. publiekrechtelijk geen instrument, ja tenzij je die hele huisvestingsverordening gaat herzien.. maar dat zat niet in de pen, en

dat heb je ook niet van de een op de andere dag echt geregeld. Uhm... Dus de gemeente had via de huisvestingsverordening dat instrument niet, uhm.. en wij mogen, even heel technisch gezien, straks heb je 100 huurwoningen in een fonds met een fondsbeheerder erop, die in principe ook die woningen toewijst, aan jantje en pietje en klaasje, wij mogen in principe als gemeente, als ook belegger in dat fonds, mogen niet aan de voorkant, tegen de fondsbeheerder zeggen, die woningen die moeten worden toegewezen aan politie agenten, leraren, verpleegkundige... noem het allemaal maar op. Want die woorden werden letterlijk in de raadsnotie, die woorden werden daar omschreven.

Ik: Ja... Dat heb ik ook gelezen inderdaad...

R. Siersma: Nu kun je sowieso niet zeggen, die woningen worden alleen maar toegewezen aan politieagenten he.. dat gaat qua... dat werkt discriminerend denk ik he... dus dat kun je sowieso niet doen. Wat je wel kunt doen, en wat er ook gebeurt, is dat die woningen worden toegewezen aan mensen die sociale huurwoningen achterlaten, die economische en maatschappelijke bindingen hebben met de gemeente Rijswijk, die uhm.. een inkomen hebben tussen dit en dat he.. dus te veel verdienen voor de sociale huur, maar ook uhm.. we zetten er ook een bovengrens in, dat soort dingen kun je regelen. Uhm.. Maar, dat moet die fondsbeheerder dan wel uit vrije wil, zelf regelen, want wij mogen dat he... zo begon ik, wij mogen dat als gemeente niet afdwingen. Wij hadden het in de huisvestingsverordening hadden we een instrument, dat gebruiken we niet, wij mogen dat privaatrechtelijk, dus in een afspraak met de fondsbeheerder, mogen wij dit niet afdwingbaar regelen. Niet vast zwart op wit. Dus... wij moeten, de fondsbeheerder moet het uit eigen vrije wil doen. Dus we hebben wel gezien, en gevonden van wat uhm... die huurvoorwaarden.. nee wat die toewijzingsvoorwaarden zijn, voor wie, welke inkomens, maatschappelijk sociale binding etc..

Ik: Ja...

R. Siersma: Maar wij kunnen niet afdwingen, dus wij zijn in die zin overgeleverd aan de goeie wil van de fondsbeheerder, met wie wij alles in goed overleg hebben gedaan. Wij kunnen niet afdwingen..

Ik: Ja.. Dus, het zou eigenlijk, dat gebeurt waarschijnlijk niet, maar het zou kunnen dat die uhm... dat die van dat woonfonds toch gaat zeggen van ja ik wil toch meer huur hiervoor ofzo... Maar hé.. dat doet hij waarschijnlijk niet omdat je wel soort van een agreement hebt, maar dat zou eigenlijk nog wel kunnen?..

R. Siersma: Je zou kunnen zeggen, een agreement dat niet op papier staat. En omdat hij niet op papier staat kunnen we het ook niet afdwingen. Maar we hebben natuurlijk uhm.. Uiteindelijk wordt in Januari, waarschijnlijk Februari, de eerste paal geslagen voor de eerste van die 100 woningen..

Ik: Uhum..

R. Siersma: Uhm... Ondertussen ligt in het prospectus he... want die fondsbeheerder die schrijft hiervoor een prospectus om ook die andere beleggers uhm.. te lokken om het zo maar te zeggen, dat is niet zo aardig (lacht).. Daar staat, wij hebben al lang gezien in dat prospectus, welke huren er van toepassing zijn op die woningen en welke toewijzingsvoorwaarde, dus wij hebben al lang gezien dat het goedkomt.

Ik: Ja...

R. Siersma: Want het prospectus gaat niet meer worden gewijzigd, dat prospectus dat moet worden goedgekeurd door de AFM, de Autoriteit Financiële Markt, als die een stempel heeft gezet, dan kun je het niet meer wijzigen.

Ik: Dus wel een soort van zekerheid, dat je eigenlijk wel, dat je weet dat ze dat zelf gaan doen.

R. Siersma: Ja... Het hele punt is dat die fondsbeheerder dat uit eigen vrije wil moet doen, omdat wij als gemeente dat niet kunnen afdwingen. Maar dat hebben wij ook niet gedaan...

Ik: Maar ik vond het nog wel interessant over dat uhm... publiekrechtelijk en privaatrechtelijk zeg maar.. Want stel je hebt gemeentes die dat dus wel publiekrechtelijk kunnen, die mogen dit dus sowieso niet doen..

R. Siersma: Wat zeg je?

Ik: Die mogen dit dus sowieso zich niet privaatrechtelijk daar in mengen? Als je het publiekrechtelijk kan doen?

R. Siersma: Nou elke gemeente he, wat hier voor de gemeente Rijswijk gebeurt, dat geldt voor elke gemeente. Elke gemeente kan in haar huisvestingsverordening zaken regelen ten aanzien van de realisatie van midden huurwoningen in haar gemeente, want dat is gewoon wettelijk geregeld. Dat kan de gemeente Rijswijk, dat kan de gemeente Den Haag, dat kan de gemeente... Is de Bilt een gemeente?.. Ik denk het wel he..

Ik: Ik weet het niet haha..

R. Siersma: Dat kunnen ze allemaal... En alle gemeenten, omdat ze dat publiekrechtelijk mogen regelen, mogen dat niet privaatrechtelijk regelen, dus wij ook niet.. Maar weet je, nu begeef ik mij heel nadrukkelijk op het terrein wat ook niet mijn expertise is, dus als je wilt weten hoe dit zit, dan zou je echt bij uhm... bij de gemeente Rijswijk misschien nog eens moeten doorpraten met de gemeente die heel goed in die wetgeving ook, in die huisvestingsverordening zitten.

Ik: Ja... Ik vind het wel interessant inderdaad, maar... Ik zal je er verder niet mee lastig vallen hoor haha, dat uhm...

R. Siersma: Nou ja, lastig vallen... dat.. is het niet, maar... kijk uhm.. dat is, weet je.. Ik sta het plat, dat is de bottumline. Dus wat wij in de huisvestingsverordening hadden kunnen regelen maar niet hebben gedaan, Ja.. Dat kunnen wij niet, hoe dan ook niet uhm.. met een private partij daar afspraken over maken, dus dat hebben wij ook niet gedaan. Maar wij hebben toevallig, nou niet helemaal toevallig, maar wij hebben een private partij, die... uhm.. uit eigen beweging, 'toevallig' de voorwaarde gaat hanteren, die wij als gemeente graag zouden willen zien.

Ik: Want je mag zelf niet die huisvestingsverordening veranderen, dat kan niet of?

R. Siersma: Dat kan wel, maar dan moet je dat wel doen. De huisvestingsverordening van de gemeente die voorziet daar nog niet in, van de gemeente Rijswijk, voorziet er niet in. Dus daar heb je niks aan als je iets wilt regelen met midden huur.

Ik: Oke..

R. Siersma: (herhaalt) Daar heb je niks aan... Dan moet je die huisvestingsverordening gaan aanpassen, en dan nog he.. maar dat is ook specialisten terrein, dat weet ik ook niet.. In hoeverre je dan in de huisvestingsverordening had kunnen regelen wat er nu in de praktijk gaat gebeuren, dat weet ik niet.. Misschien ook wel niet alles..

Ik: Maar eigenlijk denk je wel dat uhm.. dat meerdere gemeentes ook al met Rijswijk gingen praten, dat dit waarschijnlijk nu wel misschien een opkomend iets is, wat je waarschijnlijk sowieso nog wel gaat zien in andere gemeentes?

R. Siersma: Je bedoelt uhm... het initiatief wat wij nu gaan doen?

Ik: Ja, ja ja

R. Siersma: Ik... Dat zou zomaar eens gaan kunnen ja.. Wij hebben met verschillende gemeenten, wat ze vooral in de zelfde regio nu al gesprekken omdat uhm... Wij zijn in het nieuws gekomen met het initiatief he.. Al voordat de raad definitief besloot om hierin te gaan participeren, in zo een fonds. Uhm.. Al toen het in de onderzoeksfase was, werden wij benadert door gemeenten in dezelfde regio, van joh wat zijn jullie van plan en wat gaan jullie doen en uhm onze raad heeft nu ook gevraagd om dit te gaan uitzoeken en van alles te gaan opsteken bij de gemeente Rijswijk.

Ik: Ja want de gemeente is nu voor 25% uhm.. participeert in dat woonfonds, waar komt eigenlijk die 25% vandaan? Is daar echt over na gedacht? Heeft dat en reden?

R. Siersma: Wij hebben overal over na gedacht, en alles heeft een reden haha uhm... Even kijken hoe, wat is het meest... uhm... Ja, dat heeft een reden, uhm.. wij hadden ook kunnen kiezen voor een fonds waarin de gemeente 0% deel neemt, dan komt er wel gewoon een fonds met 100 woningen, waarschijnlijk wel tegen iets minder aantrekkelijke huren uhm... En dat heeft ermee te maken dat dat fonds, wat wordt opgericht door die fondsbeheerder, dat wordt niet helemaal uhm... gevuld met geld van beleggers, maar.. in eerste instantie met 60% geld van de bank.

Ik: Uhum...

R. Siersma: Dus dan moet de bank voor gaan. Die 30 miljoen waar ik het over had, die moet dus voor 18 miljoen he.. komt dat van de bank, en voor 12 miljoen komt dat geld van de beleggers. En er zijn verschillende banken die je hierbij zou kunnen betrekken. Uhm.. En de meest aantrekkelijke, hoe lager de rente die de bank rekent, hoe winstgevender het fonds is, dat kun je je wel voorstellen..

Ik: Ja..

R. Siersma: Uhm.. Naja, we hebben dus verschillende banken naast elkaar gezet. Er zijn banken die zeggen van je hoeft als gemeente niet zelf mee te doen, en er was ook een bank die zei van nou we willen wel uhm.. financieren, ook nog wel tegen een betere rente dan die andere banken, maar uhm.. dan uhm.. moet je als gemeente ook meedoen, want we vinden het belangrijk dat je als gemeente ook uhm.. dat maatschappelijke doel van dit fonds onderschrijft, dus doe maar mee... Dus wij hebben uiteindelijk die bank met het meest gunstige rente tarief, die vroeg om een deelname, die weg hebben wij nu gekozen.

Ik: Ja..

R. Siersma: Uhm.. Dus de gemeente is, je zou kunnen zeggen, de gemeente kan eigenlijk qua deelname in het fonds alles doen tussen 0% en 49%, want vanwaar die bovengrens? Als je als gemeente voor de helft of meer dan de helft in dat fonds stapt, dat hele fonds wordt een uhm.. publiek, in meerderheid een publieke identiteit, en dan kom je weer aan allerlei wet en regelgeving vast te zitten waar je nou eigenlijk van af wilde. Dus dan moet je alles aanbesteden, en alles wat het fonds doet, dus tot aan het onderhoud, het glazenwassen aan toe, moet je alles gaan aanbesteden. Nou, dat wil je niet.. Dus de gemeente maximaal 49%, en minimaal 0%, en deze bank die vroeg om 25%, dus wij hebben in uhm... de laatste vergadering, het raadsvoorstel van Juni dit jaar, daar stond ook in van raad zegt u het maar, je kunt uhm.. 0% participeren bij bank x en je kunt ook kiezen voor bank y, en dan moet je 25% meedoen. Uhm.. En dat betekent dan dat je met dat fonds niet alleen een maatschappelijk doel bereikt, dus de realisatie van die midden huurwoningen met aantrekkelijke huurprijzen, maar dat je als gemeente zelf, doormiddel van die 25% participatie, ook nog eens gaat beleggen. Uhm.. Dat betekent wel, kijk elke vorm van beleggen is een afweging en rendement vs. Risico, dus wij hebben de raad ook moeten overtuigen dat ze dan uhm.. geld erin moeten steken, dat is dus een kwart van die 12 miljoen, ben je er nog?

Ik: Ja! haha

R. Siersma: 3 miljoen is wat de gemeente er uiteindelijk in steekt, 25% van 40% van 30 miljoen. Uh... En wij hebben de gemeenteraad moeten overtuigen dat het een goed idee was, dat zij dat geld uhm.. er waarschijnlijk weer uit gaan krijgen met een rendement erop, en dat hebben zij uiteindelijk een goed idee gevonden.

Ik: Ja, want stel dat de gemeente 0% aandeel in dat woonfonds had, ehm... zou de gemeente dan nog wel wat kunnen zeggen over die mensen die er kunnen wonen, of dat die beoogde groep daar daadwerkelijk zou gaan wonen? Dat zou dan veel minder zijn toch?

R. Siersma: Nou, strikt genomen had dat dan niet gekund, en strikt genomen, puur formeel kan dat nu ook niet.

Ik: Nee, het is zeg maar puur dat je dat agreement hebt met uhm...

R. Siersma: Nou, wij hebben dus geen agreement, dat mag niet.

Ik: Ja maar mondeling toch?

R. Siersma: Ja, bij wijze van, ja, nee als de gemeente niet voor 25% had geparticipeerd maar voor 0%, dan hadden wij evenveel zeggenschap gehad over de toezegging van die woningen. Dat was op precies dezelfde manier gegaan, alleen omdat er dan een bank nodig was geweest, bij betrokken was geweest die een wat hogere rente rekende, is uiteindelijk uhm.. bij een zelfde rendement, moeten de huurprijzen ietsje hoger zijn, en dat vonden wij als gemeente natuurlijk ook niet aantrekkelijk. Dus wij hebben ook gezegd, beste raad als wij nu gaan meedoen voor 25% dan kunnen wij die huren ook nog een beetje drukken.

Ik: Ja, ja dat is wel handig inderdaad.. Ik vind het wel indrukwekkend eigenlijk, hoe dat dan.. naja, hoe dat idee tot stand is gekomen en dat ja..

R. Siersma: Naja, het is niet voor niets geweest dat wij meer dan een jaar bezig zijn geweest met het onderzoeken van uhm.. wat mag er, wat kan er en wat vinden wij het meest aantrekkelijk. Er rolt iets uit, overal is een reden voor..

Ik: Ja, nee dat dacht ik al hoor.. Want eigenlijk is dit, zitten er alleen maar positieve kanten aan, toch?

R. Siersma: Ja, maar goed, ja in principe wel. Alleen op het punt na dat we kiezen voor een construct waarin de gemeente wel geld moet investeren, en wij verwachten daar rendement op uit te halen, maar bij elke belegging is dat een zekere mate onzeker. Uhm... Het enige is natuurlijk, de belangrijkste reden waarom we dat rendement niet zouden kunnen halen, is dat wij die woningen niet goed verhuurd krijgen, en uhm.. daar is het nu allemaal op begonnen, wij zijn er zeker van dat mensen in de rij staan voor deze woningen, dus dat, eigenlijk zeggen we, wij gaan dit doen en wij verwachten dat het belangrijkste risico dat is eigenlijk niet, anders waren wij er niet aan begonnen.

Ik: Nee, klopt...

R. Siersma: En dat klopt dat lijkt ook wel, nou weet je, we moeten het straks gedurende jaren lang moeten wij dat gaan zien, maar dat lijkt ook wel een beetje te kloppen, omdat uhm.. de raad had in Juni besloten op het woonfonds, en kwam daar vervolgens opnieuw mee in de pers, en vervolgens zijn heel, werd de gemeente maar ook uhm.. ons programmabureau werd overspoeld door belletjes van mensen die wel een woning wouden huren en zich afvroegen of ze op de wachtlijst konden en weet ik veel allemaal..

Ik: Ja...

R. Siersma: Wanneer zij konden inschrijven... Waarop wij telkens moesten zeggen, ja dat weten wij allemaal nog, naja dat weten wij wel ongeveer, maar dat is nu nog niet, dus zorg dat je op de hoogte blijft..

Ik: Ja... Want waar haalt de gemeente dan die 3 miljoen vandaan? Is daar een soort van... heeft de gemeente dat gewoon liggen, of?

R. Siersma: Nou ja... In zekere zin, omdat de gemeente uhm.. en dat geldt voor een aantal gemeenten, de gemeente had aandelen in Eneco, want dat hebben gemeenten, dit soort verhalen heb je misschien vaker gehoord, dat gemeenten uhm.. een belang hadden in NUTS bedrijven, en dat als die NUTS bedrijven dan worden verkocht, geprivatiseerd, dan levert dat de gemeente een hoop geld op. Dat is in dit geval in gemeente Rijswijk ook aan de orde, dus die aandelen in Eneco die worden verkocht en die vormen een soort potje uhm... zijn een soort snoepwinkel, wij hebben ineens een hele hoop geld en daar kunnen we allerlei leuke dingen mee doen, dus je kunt je ook voorstellen dat dat binnen de gemeente een hele beweging op gang brengt van allerlei verschillende afdelingen, beleidsvelden die zeggen van oh maar mij willen graag dit hebben want daar hebben wij nu eindelijk geld voor en we willen graag dat, en we willen graag zus en we willen graag zo.. En toen hebben wij natuurlijk gezegd van ja dat is leuk, maar dat zijn allemaal dingen, daar geef je geld aan uit en dan is het weg. En wij hebben nou een idee, daar steek je het geld in, en dan krijg je dat terug met rendement en dan heb je ook een maatschappelijk doel behaald. Dus zo hebben wij dat nadrukkelijk ook aan de raad voorgelegd. Dus het geld was er in dit geval, en dat gaat nu voor een stukje, want er is meer geld dan alleen deze 3 miljoen, dat gaat voor een stukje hier naartoe. Maar ditzelfde was ook mogelijk geweest als de gemeente dit geld niet had gehad, maar de gemeente dit had geleend, dat had gekund. Geld lenen om dit te gaan doen.

Ik: Ja kan de gemeente geld lenen? Gewoon van uhm...

R. Siersma: Oh, je moest eens weten.. ze lenen geld een slag in de ronde.

Ik: Oke...

R. Siersma: De gemeente is gewoon een bedrijf, die uhm.. een gemeente kan geld op de bank hebben, en als ze ergens geld voor nodig heeft maar niet genoeg, dan leent ze dat geld voor. Dat is de normaalste zaak op de wereld, en de meeste gemeentes die lenen dan, niet bij de uhm.. naja, kan ook,

maar heel veel gemeentes lenen dan bij de bank Nederlandse gemeente, de BNG, die zit in Den Haag en die lenen geld aan overheden. En die kunnen dat doen, dat doen ze vaak tegen hele gunstige rentes, omdat uhm.. de BNG vrij weinig risico heeft op die lening, want uhm.. de gemeente die gaat niet failliet..

Ik: Nee, dat kan niet toch?

R. Siersma: Als een gemeente in de financiële shit komt, dan wordt ze overeind gehouden door het rijk, dus uiteindelijk... dan wordt ze onder curatele gesteld van het rijk, dan kom je als gemeente in een soort uhm.. op een soort strafbankje terecht, dan moet je een aantal jaren lang dan pakken ze je, dan pakt het rijk pakt jou je financiële vrijheden af en gaat nadrukkelijk meesturen, maar failliet gaat de gemeente niet, en dat is voor de bank een hele grote zekerheid. Daarom kunnen de gemeenten goedkoop lenen.

Ik: Ja, want voor dit project wordt dus ook geld geleend bij de bank, en wordt dit dan ook over 15 jaar weer terug betaald? Of is daar een veel langer termijn over? Pas als die woningen verkocht worden dat ze dan terugbetaald worden of hoe werkt dat..?

R. Siersma: Dat is een leuke vraag, de uhm.. Het geld word, je had kunnen denken leent het fonds dan ook bij de BNG, uhm.. dat gebeurt niet, het fonds gaat geld lenen bij een commerciële Nederlandse bank. Uhm.. Een lening met een uhm.. even denken.. een loop tijd van die 15 jaar, maar ligt de rente voor 10 jaar vast. Dus in dat fonds zit een kleine rente risico, want als na 10 jaar de rente is veranderd, dan gaat er een nieuwe rente gelden in jouw fonds. Uhm.. maar je leent dus aan de voorkant, leen je 18 miljoen euro van de bank en dat ga jij in 15 jaar ga je dat terugbetalen, daar komt dat op neer.

Ik: Dus in 15 jaar heb je dan én dat geld terug betaald van de bank, én heb je ook nog je eigen uhm.. wat je hebt geïnvesteerd ook nog eruit gehaald? Dat is eigenlijk het idee?

R. Siersma: Ja, plus rendement..

Ik: Oke.. Ja.. Uhm.. Ik denk dat ik wel door mijn vragen heen ben... (ik rond af)